

Anregungen der TÖB und Bürger sowie Stellungnahmen des Stadtbauamtes hierzu  
 STAND: 30.07.2013

Anlage zu TOP 3 Protokoll Bauausschuss 30.07.13

**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. 1 BauGB  
 vom 14.06.-15.07.13

sowie

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger**

Vorgetragene Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Entscheidung im Bauausschuss am 30.07.13
<p><b><u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 13.06.2013:</u></b></p> <p>Nach der vorliegenden Änderungsplanung soll das nördlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 4200/1 in den Geltungsbereich mit einbezogen und den jeweiligen Bauparzellen zugeordnet werden.</p> <p>Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist der Umgriff der ehemaligen Deponie „Im Bruch / Laurentiusstraße“ dargestellt, die mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 16.11.04 nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes auf das Grundstück Fl.Nr. 4200/1 geht auch eine Nutzungsänderung der Fläche einher. Es ist somit eine Neubewertung der Altlast vorzunehmen.</p> <p>Im Übrigen besteht mit der Änderungsplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p>	<p>Eine Neubewertung der Alllast im Rahmen einer Erkundung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt, handelt es sich um eine in den Jahren 1967 bis 1971 seitens der Stadt betriebene Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Für diese Altablagerung führte das Ingenieurbüro Dr. Rietzler &amp; 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 &amp; 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.</p> <p>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.</p>

	<p>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“.</p> <p>Das Sachgebiet Gesundheitsamt des Landratsamtes hat keine Einwendungen vorgebracht, 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.</p>
<p><b><u>Kabel Deutschland GmbH, eMail vom 03.07.2013:</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>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung im Rahmen eventueller Bauanträge.</p>
<p><b><u>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 04.07.2013:</u></b></p> <p>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>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>DB Services Immobilien GmbH, NL München, Schreiben vom 10.06.2013:</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>	

### 1. TÖB-Angelegenheiten

- Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn AG ist auf Dauer sicher auszuschließen.  
Der entlang der Bahnlinie verlaufende Fuß- und Radweg darf nicht als öffentliche Straße vorgesehen bzw. während der Baumaßnahme genutzt werden, da hierbei besondere Planungsrichtwerte bezüglich des Abstandes einzuhalten sind.
- Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung. Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.
- 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. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement Süd, Nürnberg, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers hin (§ 823 ff BGB). 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.
- Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

Der entlang der Bahnlinie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Weg wird mit der Änderung aus dem Plan gestrichen.

Wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

Wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

Wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

Wird im Rahmen nachfolgender Bauanträge bzw. Werbeanträge beachtet.

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Bei der Errichtung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) nicht auf Bahngrund verlagert werden.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschl. dem digitalen Zugfunk SM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. 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.

## 2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt; in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch den Beschluss vom 05.10.90, Az 4 B 1.90; vgl. auch das Urteil des BayVGh vom 26.06.90, Az. 14 B 88.2428). Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine förmliche Freistellungserklärung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Machbarkeitsprüfung, erfolgen.

## 3. Allgemeines

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstr. 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Keine Angelegenheit der Bauleitplanung.

Die Anwendung der Abstandsregelungen nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) ist in der Legende ausdrücklich eingetragen.

Wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

Das Eisenbahn-Bundesamt hat gegen die Planung im genannten Zusammenhang keine Einwendungen vorgetragen. Die Bahnlinie liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. In der Legende wird in den Hinweisen auf die Bahnlinie verwiesen.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde und wird weiterhin als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstr. 12, 80339 München.

4. Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG einschl. Kabellageplan und Kabelmerkblatt

Der angefragte Bereich enthält Kabel und TK-Anlagen der DB AG:

Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden. Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen.

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu: Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungsnummer) anzumelden. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Ihre Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen. Zur Einleitung der Vorarbeiten, welche unter Umständen mehrere Monate dauern können, empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner.

Die Forderungen des Kabelmerkblatts und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Empfangsbestätigung / Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne die unterzeichnete Empfangsbestätigung / Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich bis zum 01.12.13. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden konkreten Bauantragsverfahren.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, sind wir bzw. ist umgehend die Netzplanung von Vodafone zu informieren.

**Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 03.07.2013:**

Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

1.  
Im Bereich des Planungsgebietes ist ein Bodendenkmal (römischer Kastellvicus) kartiert.

Gemäß Grundsatz B II 6.5 Regionalplan 1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.  
Der fachlichen Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

2.  
Im Übrigen werden gegen die Bebauungsplanänderung keine Einwendungen erhoben.

3.  
Hinsichtlich der noch festzusetzenden Ausgleichsflächen weisen wir vorsorglich auf folgendes hin: Sofern die Ausgleichsflächen im Bereich von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für den Bodenschatzabbau oder für Windkraftnutzung liegen, kann die Ausweisung der Ausgleichsflächen den vorrangigen bzw. vorbehaltenen Zielen für die Nutzung dieser Flächen widersprechen (vgl. Art. 14 Abs. 2 BayLplG). In diesem Fall bestünden Bedenken gegen die Festsetzung der Ausgleichsflächen.

Seitens der Bodendenkmalpflege wurden keine Einwendungen vorgetragen. Ein Hinweis zu den Bodendenkmälern wird in die Legende eingetragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 04.06.2013:**

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

1.

Im Bereich des Planungsgebietes ist ein Bodendenkmal (römischer Kastellvicus) kartiert.

Gemäß Ziel B III 5.1.5 LEP sollen Denkmäler u.a. sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden. Es soll angestrebt werden, Bodendenkmäler als unterirdische Archive und Geschichtsquellen zu erhalten. Wenn ihre Belassung an Ort und Stelle aus übergeordneten Gründen nicht möglich erscheint, kommt ihrer Erforschung und Auswertung vor ihrer Zerstörung besondere Bedeutung zu (Grundsatz B III 5.1.7 LEP)

Der fachlichen Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

2.

Im Übrigen werden gegen die Bebauungsplanänderung keine Einwendungen erhoben.

3.

Hinsichtlich der noch festzusetzenden Ausgleichsflächen weisen wir vorsorglich auf folgendes hin: Sofern die Ausgleichsflächen im Bereich von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für den Bodenschatzabbau oder für Windkraftnutzung liegen, kann die Ausweisung der Ausgleichsflächen den vorrangigen bzw. vorbehaltenen Zielen für die Nutzung dieser Flächen widersprechen (vgl. Art. 14 Abs. 2 BayLplG). In diesem Fall bestünden Bedenken gegen die Festsetzung der Ausgleichsflächen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Seitens der Bodendenkmalpflege wurden keine Einwendungen vorgetragen. Ein Hinweis zu den Bodendenkmälern wird in die Legende eingetragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.06.13:**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles:

- D-6-76-139-285, Villa, freistehender zweigeschossiger Walmdachbau mit seitlichem Spitzhelm-Turm, verputztes Mauerwerk mit Werksteingliederungen und geschnitzten Balkonen, historistisch, bez. 1902, Nebengebäude, eingeschossiger Putzbau mit Werksteinrahmungen und gestaffeltem Schieferwalmdach, 1.H.20. Jh.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Ein Hinweis zu den Bodendenkmälern wird in die Legende eingetragen.

Dabei handelt es sich um das Anwesen Fl.Nr. 4255, Rüdener Str. 1, welches sich 100 bis 125 m vom Plangeltungsbereich entfernt befindet. Auf das Einzeldenkmal sowie die Bestimmungen des DSchG wird in der Legende hingewiesen.



<p><b>Vermessungsamt, Schreiben vom 04.06.2013:</b></p> <p>1. Das basierende Kartenmaterial (Basis DFK) entspricht im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Juni 2013.</p> <p>2. Sollten durch Zerlegung neue Grundstücke aus Flurstück 4200/1, wie beispielsweise Flurstück 4200/23 gebildet werden, ist eine öffentliche Erschließung für diese Grundstücke nicht mehr vorhanden.</p> <p>3. Wir weisen darauf hin, dass bei allen Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen ist.</p> <p>Weitere Belange des Vermessungsamtes sind durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Tatsache ist bekannt. Abhilfe wird durch privatrechtliche Absicherungen bei einem Verkauf durch die Stadt geschaffen.</p> <p>Wird beachtet.</p>
<p><b>Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 09.07.2013:</b></p> <p><b>A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b></p> <p>Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist gemäß § 244 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften der ab dem 21.07.2004 geltenden Neufassung des BauGB aufzustellen, mit der Folge, dass eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen ist. Die Begründung ist deshalb gem. § 2a BauGB zu überarbeiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der durchgeführten Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Welchen Inhalt der Umweltbericht haben muss, kann der Anlage zum Baugesetzbuch entnommen werden.</p> <p>Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und <u>die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen</u> mit aufgeführt werden.</p>	<p>Wie unter Punkt H) der Begründung dargelegt, wird im Zuge des weiteren Verfahrens nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.</p> <p>Nachdem es sich hier nicht um eine Neuaufstellung, sondern um eine Änderung handelt, wird auf die Änderung der Systematik und eine grundlegende Neuordnung des Planes im vorliegenden Fall verzichtet. Es erfolgt eine Orientierung an der Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Rechtsgrundlagen für die neuen Festsetzungen werden eingetragen (sh. auch Absprache mit dem Landratsamt im vergleichbaren Fall des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“).</p>

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Furchäcker“ wurde bei den Festsetzungen Grünordnungsplan bei den Einfriedungen festgesetzt, dass sie in einer Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten zu errichten sind.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans regen wir an, diese Festsetzung zu korrigieren und statt des Maschendrahtzauns den heute vorwiegend gewählten Stabgitterzaun festzusetzen.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Der im vorhandenen Bebauungsplan dargestellte, aber bisher nicht realisierte Grünstreifen im Norden des Gewerbegebietes soll in seiner Breite reduziert werden, um zum einen bereits bisher erteilten Befreiungen bezüglich Baugrenzen und Grünstreifen Rechnung zu tragen, zum anderen aktuell anstehende Genehmigungsverfahren zu einem Abschluss zu bringen (sh. Begründung, Kapitel A).

Grundsätzlich sollen die Außenränder von Baugebieten am Übergang zur freien Landschaft durch Pflanzmaßnahmen in diese eingebunden werden.

Dies ist im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 4200/6 bis etwa 4200/9 durch den vorhandenen vorgelagerten Baum- und Strauchstreifen auf dem Bahngelände (Fl.Nr. 4192) auch bei einer Reduzierung der Breite des Grünstreifens noch gewährleistet.

Bei den sich östlich anschließenden Grundstücken 4200/10 bis 4200/14 ist dies jedoch nicht (mehr) der Fall, so dass hier durch einen nur noch drei Meter breiten Pflanzstreifen eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes nach Norden nicht gewährleistet ist.

- In diesem Bereich darf eine Breite von 5 - 6 m nicht unterschritten werden. Wenn dies nachweislich nicht möglich ist, sind auf den Baugrundstücken im Norden Einzelbaumpflanzungen mit Standortbindung verbindlich festzusetzen.
- Bei der noch vorzunehmenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dürfen keine nicht überwindbaren Feststellungen auftreten.
- Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist noch entsprechend abzuarbeiten.

Eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzrechtlicher Sicht ist erst nach Vorliegen sämtlicher Unterlagen möglich.

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 keine Notwendigkeit hierfür gesehen wird. Als Konsequenz hieraus wäre 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.

Wie unter Punkt G) der Begründung ausgeführt, wird die Ausgleichsberechnung mit den notwendigen Festsetzungen im Zuge des weiteren Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Die vorgetragenen Bedenken werden dabei eingearbeitet. Allerdings kann der zunächst vorgesehene Grünstreifen von 3 m aufgrund der erforderlichen Absicherung der Zugänglichkeit bzw. der Zufahrtsmöglichkeiten auf die derzeit noch städtische Fl.Nr. 4200/1 im Hinblick auf Baum- und Strauchpflanzungen nicht verwirklicht werden. Der Bereich wird als „Private Grünfläche“ ohne Pflanzgebot festgesetzt.

Der Wegfall dieser Forderungen wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weshalb eine Eingrünung des Bereiches mit einer Breite von 5-6 m gefordert wird, kann nicht nachvollzogen werden.

Zum einen handelt es sich lediglich um den Bereich zwischen den Hausnummern Im Bruch 2 und 10. Zum anderen kann nicht von einem klassischen Übergang in die freie Landschaft gesprochen werden, da im Anschluss an das Baugebiet die Bahnlinie angrenzt und anschließend weitere Gebäude im Außenbereich vorhanden sind.

Weiter ist zu beachten, dass Pflanzmaßnahmen in der Nähe der Bahnlinie ohnehin nur eingeschränkt möglich sind (sh. Stellungnahme DB Immo.).

### C) Immissionsschutz

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes „Furchäcker I“ sollen bis auf ca. 13 m an die Bahnlinie Miltenberg – Schneeberg heranrücken.

Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß dem Bebauungsplan sind hier auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

#### Beurteilung:

##### 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 bei Genehmigung 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 Neufassung Teil 2 - Beurteilung gemäß Norm DIN 4150, Teil 2 und Teil 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls) erstellt werden.

Da im vorliegenden Fall die Baugrenze bis auf ca. 13 m an die Bahnlinie heranrückt ist hier ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

Die Vorlage eines Erschütterungs-Messgutachtens zum jetzigen Zeitpunkt, also im Stadium des Bauleitplanverfahrens, wird 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.

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 geplanten 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.

#### Von der Bahnlinie verursachte Schallimmissionen

Aufgrund der Nähe der an die Bahnlinie heranrückenden Baugrenzen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auch für ein Gewerbegebiet nicht auszuschließen.

Für eine Beurteilung durch den Immissionsschutz ist eine Berechnung der an den geplanten Baugrenzen zu erwartenden Schallimmissionen **mit den aktuellen Zugzahlen** durchzuführen und dem Landratsamt vorzulegen.

Probleme, die die Vorlage eines Gutachtens erforderlich machen, werden seitens des Landratsamtes 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 schützenswerte Räume durch eine entsprechende Eintragung in der Legende innerhalb der durch den Änderungsplan zu schaffenden Erweiterungsflächen nicht zugelassen. Ein Schallimmissionsgutachten wird daher 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. Die Zahlen werden in die überarbeitete Begründung im weiteren Verfahren einfließen.

<p><b>Nördlich des Vorhabens gelegene, im Katasterplan als Shredderplatz gekennzeichnete Fläche</b> Sollte der genannte Shredderplatz noch in Betrieb sein, so wäre für eine Stellungnahme des Immissionsschutzes der genehmigte Umfang bzw. der Betrieb auf dem Shredderplatz anzugeben.</p>	<p>Der als Shredderplatz im Lageplan gekennzeichnete Bereich wird nicht mehr als solcher genutzt.</p>
<p><b>D) Wasser- und Bodenschutz</b> <u>Wasserrechtliche Belange</u> sind durch die Planung offensichtlich nicht betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst auch die Grundstücke Fl:Nrn. 4200/1, 4200/13 und 4200/14, auf denen sich die ehemalige Deponie „Im Bruch/Laurentiusstraße“ befindet. Die Flächen wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen, sie sind somit im Falle einer Nutzungsänderung <u>bodenschutzrechtlich</u> neu zu bewerten.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 13.06.2013 wird hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 13.06.13.</p>
<p><b>E) Denkmalschutz</b> Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalschutz oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Wir bitten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><u>„Bodendenkmäler</u> Auf tretende Bodenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz und dem Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich mitzuteilen. Gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.“</p>	<p>Der Hinweis wird in die Legende übernommen (sh. auch Regionaler Planungsverband, Regierung von Unterfranken, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege).</p>
<p><b>F) Brandschutz</b> Die Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt noch nicht vor und wird nach Erhalt nachgereicht.</p>	<p>Die Kreisbrandinspektion hat mit separatem Schreiben vom 07.06.2013 mitgeteilt, dass ihrerseits keine Einwendungen bestehen.</p>
<p><b>G) Gesundheitsamtliche Belange</b> Das Gesundheitsamt hat die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Furchäcker“ im Bereich zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie der Stadt Miltenberg geprüft und ist mit der Realisierung einverstanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Es werden keine vom Gesundheitsamt zu vertretenden Belange berührt. Die in den Planunterlagen eingezeichnete ehemalige Deponie „Im Bruch / Laurentiusstraße“ wurde mit Bescheid vom 16.11.2004 nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde der Altlastenverdacht als ausgeräumt angesehen (auf die Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 02.09.2004 wird hingewiesen).

**Ein Eigentümer von Grundstücken jenseits der Bahn, Schreiben vom 10.06.2013:**

Wie Ihnen bekannt, besteht seit über 140 Jahren unser landw.-gärtn. Familienbetrieb mit Tierhaltung, u.a. Pferde, Kühe, Rinder, Schafe, Geflügel etc. etc. Land auf Land ab werden wegen Abstandsflächen Rechtsstreite geführt, Beweis: Bauernverband, Amt für Landwirtschaft, Presse und Medien etc. etc.

Unsere seitherigen Einsprüche gegen die Bebauung der Furchäcker hat die Stadtverwaltung ignoriert.

Die Furchäcker sind – waren – das wertvollste Ackerland der Stadt Miltenberg, das die Stadt im 21. Jahrhundert auf ewig zerstört und vernichtet, statt wertloser Flächen, m.E. ein grober Verstoß gegen Flora und Fauna, ich frage mich, mit welchem Recht ??? die Grundlage zur Ernährung von Mensch und Tier seit tausenden von Jahren ???

Ich bezweifle, dass die Abstandsflächen nicht ausreichend sind, und damit eine große Gefahr für unseren Betrieb durch die Stadt geschaffen wird früher oder später.

Hiermit mache ich die Stadt für alle Nachteile, Einbußen, Schäden etc. etc. aller Art ohne Wenn und Aber haftbar und verantwortlich, sowohl rechtlich als auch moralisch als Verursacher mittel oder unmittelbar.

Der Bebauungsplan „Furchäcker“ ist in der Fassung der Änderung 1 seit 18.09.87 rechtskräftig. Grundsätzliche Fragen zum Bebauungsplan müssen daher nicht mehr erörtert werden.

Die jetzige Änderung beinhaltet insbesondere eine Verschiebung der Baugrenzen Richtung Bahnlinie um ca. 17 m.

Seitens der betroffenen Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bauernverband, Landratsamt) wurden keine Bedenken oder Einwendungen im Hinblick auf die Abstände zum Betrieb des Herrn Koschwanez vorgetragen.

**Keine Einwendungen:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Karlstadt, Außenstellen Mbg.+A'burg
- Abwasserzweckverband Main-Mud
- PLEdoc GmbH (Femgas Nordbayern GmbH)
- Eon Bayern
- Staatliches Bauamt
- IHK Aschaffenburg
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Deutsche Telekom GmbH
- Bayer. Bauernverband
- VG Kleinheubach