



Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
D-97080 Würzburg

per E-Mail: info@r-auktor.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

27.05.2025

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1309-22-4-5
Frau Ziegler

Telefon (09 31)

380-1185

Telefax (09 31)

380-2185

Zi.-Nr.

H 196

Datum

01.07.2025

katrin.ziegler@reg-ufr.bayern.de

2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Bergtheim, Landkreis Würzburg

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dem im Betreff genannten Entwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ und der parallelen 19. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Bergtheim, durch Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Flächen im Innenbereich neuen Wohnraum zu schaffen und

Postfachadresse den

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail
poststelle@reg-ufr.bayern.de

Internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in

Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das ursprünglich als gemischte Baufläche ausgewiesene, ca. 1,2 ha große Plangebiet soll aufgrund von teilweise bereits vorhandener Wohnbebauung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die Maßnahme entspricht den Zielen und Grundsätzen der nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung (vgl. 3.2, 3.1 LEP und Ziel B II 3.2 Abs. 2 RP2) sowie der Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen.

Östlich der Planung in ca. 80m Abstand führt die Bahnlinie „Bamberg – Rottendorf“ vorbei. Gemäß Ziel B II 3.5 (RP2) sollen „Wohnbaugebiete [...] vor allem gegenüber stark belastenden Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden.“ Das beiliegende schalltechnischen Gutachten, in dem die Bahnlinie ebenfalls als Lärmquelle erfasst ist, kommt zum Ergebnis, dass „unter Berücksichtigung [einiger] Festsetzungen [der 2. Änderung des Bebauungsplans] aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen [steht].“ Diese Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine abschließende Feststellung, inwiefern die geplanten Maßnahmen zum Immissionsschutz ausreichend sind, um eine angemessene Wohnsituation am vorgesehenen Standort herzustellen, obliegt der zuständigen Abteilung am Landratsamt. Diese ist am Verfahren zu beteiligen, ihre Stellungnahme ist zu beachten.

Gegen die vorliegenden Entwürfe erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange **dann keine Einwände, wenn auch die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung am Landratsamt der Planung, ggf. unter Maßgaben, zustimmt.**

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ziegler

Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Prj. Nr. Ber23-0001 26.05.2025	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen 616 – K. Scheller	Tel. 09353 / 793-1767 Fax 09353 / 793-7786 E-Mail Region2@Lramsp.de De-Mail www.region-wuerzburg.de	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 02.07.2025
---	---	--	---

2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Bergtheim, Landkreis Würzburg Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Regionalplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die im Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzten Ziele und Grundsätze. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 i. V. m. Art 2 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ und der parallelen 19. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Bergtheim, durch Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Flächen im Innenbereich neuen Wohnraum zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das ursprünglich als gemischte Baufläche ausgewiesene, ca. 1,2 ha große Plangebiet soll aufgrund von teilweise bereits vorhandener Wohnbebauung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Östlich der Planung in ca. 80m Abstand führt die Bahnlinie „Bamberg – Rottendorf“ vorbei. Gemäß Ziel B II 3.5 (RP2) sollen „Wohnbaugebiete [...] vor allem gegenüber stark belastenden Verkehrsweegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter, Landrätin

Bankverbindung:
IBAN: DE 06 79050000 0190006155
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

ausgewiesen werden.“ Das beiliegende schalltechnischen Gutachten, in dem die Bahnlinie ebenfalls als Lärmquelle erfasst ist, kommt zum Ergebnis, dass „unter Berücksichtigung [einiger] Festsetzungen [der 2. Änderung des Bebauungsplans] aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen [steht].“ Diese Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine abschließende Feststellung, inwiefern die geplanten Maßnahmen zum Immissionsschutz ausreichend sind, um eine angemessene Wohnsituation am vorgesehenen Standort herzustellen, obliegt der zuständigen Immissionsschutz-Abteilung am Landratsamt. Diese ist am Verfahren zu beteiligen, ihre Stellungnahme ist zu beachten.

Fazit: Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Sofern die die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung am Landratsamt der Planung (ggf. mit Maßgaben) zustimmt, werden auch aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Sabine Sitter, Landrätin
Verbandsvorsitzende

Landratsamt Würzburg • Postfach • 97067 Würzburg

Gemeinde Bergtheim
Herrn Ersten Bürgermeister Schlier
Am Marktplatz 8
97241 Bergtheim

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2025-27
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Löbert

Telefon: 0931 8003-5412
Fax: 0931 8003-90-5412
E-Mail:
g.loebert@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 510

Würzburg, 04.07.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Bergtheim
2. Änderung des Bebauungsplans "Wohnhof Herold" i. d. F. vom 03.03.2025
Regelverfahren**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schlier,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o. g. Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Bauplanungsrecht/Städtebau

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ (Planstand: 03.03.2025) die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bergtheim. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet (MI) an. Im Osten schließen „Flächen für die Bahn“ sowie ein Dorfgebiet (MD) an. Im Süden grenzen ebenfalls ein Dorfgebiet (MD) und ein Mischgebiet (MI) an. Im Westen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen.

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans teilweise ein Mischgebiet (MI) sowie Gemischte Bauflächen (M) aus. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ (Stand: 08.10.2013; 1. Änderung vom 19.07.2016), der ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

Allgemeine Hinweise

Bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen. Diese lag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht vor.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
über die Buslinien 6, 10, 16 und 34

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Steuernummer Freistaat Bayern: 257/114/40529

Bankverbindung
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

Gläubiger-ID
DE04WUE00000033847

Es wird darauf hingewiesen, dass im Parallelverfahren die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim läuft.

Plandarstellung

- Es wird empfohlen, die gewählte Farbe für die Linie der Schallschutzfestsetzungen (rote Linie) zu überdenken, da die rote Farbe gemäß PlanZV üblicherweise einer Baulinie zugeordnet ist.
- Es wird empfohlen die Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen zu vermaßen.
- Es wird empfohlen die Flurnummern deutlich lesbar darzustellen.
- Es wird empfohlen, die dargestellten magentafarbenen Linien zu den Schallschutzfestsetzungen zu vermaßen, um eindeutig klarzustellen, in welchem Bereich die Festsetzung umgesetzt werden muss.
- Augenscheinlich weicht die Farbe der Linie zu den Schallschutzfestsetzungen auf der Flurnr. 4767 von den in der Legende dargestellten Linien farblich ab. Hierzu wird um Klarstellung gebeten.
- Es wird empfohlen die 20 kV Leitung mit Schutzstreifen, welche am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft, zu vermaßen.
- Allgemein wird darauf hingewiesen, die Baufenster so festzusetzen, dass ggf. zukünftige Änderungen des Bestandes mitgedacht werden.

Textliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung ist noch unter den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- Höhenbezugspunkt:
 - Es wird empfohlen zur besseren Klarstellung der festgesetzten Höhenbezugspunkte Skizzen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
 - Des Weiteren wird empfohlen für Eckgrundstücke eine gesonderte Festsetzung bezüglich des unteren Bezugspunktes zu definieren.
 - Darüber hinaus wird empfohlen, für die Überschreitung technischer Anlagen festzulegen, ab welchem unteren Bezugspunkt die zusätzlich zulässigen 1,0 m gemessen werden.
- Es wird empfohlen, die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzugeben.

Fazit

Vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Fachstellen, insbesondere des Immissions-schutzes, bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände.

2. Wasserrecht und Bodenschutz

Zum Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim i. d. F. vom 03.03.2025 sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ i. d. F. vom 03.03.2035 wird aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde wie folgt Stellung genommen:

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG). Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben gemäß der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt in einem Bereich liegt indem bei Starkregen mit mäßigem Abfluss und Aufstaubeichen gerechnet werden muss.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Aufgrund der geplanten Umwandlung von gewerblicher Baufläche/Mischgebiet in eine Wohnbaufläche wird empfohlen das Gesundheitsamt Würzburg für den Wirkungspfad Boden-Mensch und das Amt für Ernährung, Landwirtschaftlich und Forsten Kitzingen für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zu hören.

Hinweis:

Folgende Einzugsgebiete der Wasserversorgung sind betroffen:

- Brunnen Tännig, Gemeinde Dettelbach, Landkreis Kitzingen
- An der Mainstockheimer Straße, Gemeinde Dettelbach, Landkreis Kitzingen
- Häberleinswiesenbrunnen, Gemeinde Bergtheim, Landkreis Würzburg
- Bahnhofsquellen, Gemeinde Rimpar, Landkreis Würzburg

3. Naturschutz

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern. Im Parallelverfahren erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohnhof Herold".

Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht reicht aus. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände.

4. Gesundheitsamt

Zum Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim i. d. F. vom 03.03.2025 sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ i. d. F. vom 03.03.2025 wird aus Sicht des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung genommen:

Die Belange des Gesundheitsamtes hinsichtlich Trinkwasser, Infektionsschutz/ Siedlungshygiene sowie Altlasten (Pfad Boden-Mensch) sind zum aktuellen Zeitpunkt ausreichend gewürdigt bzw. nicht relevant tangiert.

Hinsichtlich Immissionen/Emissionen ist primär die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten; spezifische gesundheitlich-hygienische Fragen an das Gesundheitsamt (vgl. GDG Art. 13) wurden nicht formuliert.

5. Denkmalschutz

Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind berücksichtigt. Keine weiteren Hinweise oder Einwendungen erforderlich.

6. Klimaschutz, Energiewende und Verkehr (SFB7)

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Bisher ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch soll dem aktuellen Bedarf für die Schaffung von Wohnraum in Bergtheim entsprochen werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,20 ha. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Nutzungsänderung lediglich geringe Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets erwartet. Als Mischgebiet hat die Fläche im Bestand bisher keine kühlende Funktion übernommen, damit ist auch zukünftig nicht zu rechnen. Negative Temperaturveränderungen und sonstige kleinklimatische Veränderungen sind durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen wird als gering eingeschätzt. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird als bautechnischer Standard vorausgesetzt.

Durch den Grünordnungsplan werden bestehende Grünflächen erhalten und Straßenräume neu begrünt. Der SFB 7 weist darauf hin, dass bei den Gebäuden auch Dach- und Fassadenbegrünung von hoher Bedeutung und in dieser Lage empfehlenswert sind. Dadurch kann Oberflächenwasser gebunden werden und zur Verbesserung der Luft beitragen.

Insgesamt hat der SFB 7 keine Einwände gegen das Vorhaben. In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft wird auf die genannten Maßnahmen verwiesen.

7. Kreisentwicklung

Zum Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim i. d. F. vom 03.03.2025 sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ i. d. F. vom 03.03.2025 wird aus Sicht der Kreisentwicklung wie folgt Stellung genommen:

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ plant die Gemeinde Bergtheim, einen bisher überwiegend gewerblich geprägten Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,20 h.

Gemäß den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist ein Bevölkerungswachstum von mehr als 10% für die Gemeinde Bergtheim bis 2033 anzunehmen. Somit ist grundsätzlich von einem gesteigerten Bedarf an Wohnbauflächen auszugehen, dem Rechnung getragen werden muss.

Um dem hohen Bedarf nach Wohnraum zu begegnen, bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden und einer Wiedernutzbarmachung bereits bestehender aber nichtmehr vollumfänglich genutzter Flächen im Innerortsbereich, bestehen aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände gegen die Maßnahme.

8. Immissionsschutz

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde kann nicht innerhalb der Beteiligungsfrist vorgelegt werden.

Wir bitten hierfür um eine Fristverlängerung bis zum 18.07.2025.

Das beauftragte Planungsbüro Auktor Ingenieure GmbH erhält dieses Schreiben ebenfalls per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr

Würzburg, 18.07.2025

Nur per Mail:Gemeinde Bergtheim
Herrn Ersten Bürgermeister Schlier
Am Marktplatz 8
97241 Bergtheim**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Bergtheim
2. Änderung des Bebauungsplans "Wohnhof Herold" i. d. F. vom 03.03.2025
Regelverfahren**Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schlier,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o. g. Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ergänzend wie folgt Stellung:

Immissionsschutz**0. Zusammenfassung**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz) sowie das Schalltechnische Gutachten wären zu ergänzen. (siehe Nr. 2.3 dieser Stellungnahme)

1. Sachverhalt, Standort

- 1.1 Der Bebauungsplan „Wohnhof Herold“ setzt als Art der Nutzung MI (Mischgebiet) fest. Der südliche Teil ist mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem nördlichen Teil sind Betriebsgebäude, Lagerflächen und Wohnhaus des Bauunternehmens Herold
- Nördlich grenzt der Bauhof der Gemeinde Bergtheim an. Nördlich davon befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen (vormals Getränkeproduktion Schlier, jetzt Jörg Schubert, Gartenbau, Kfz-Werkstatt etc.).
- Östlich sind brachliegende Gewerbeflächen. Das BayWa-Gebäude wurde abgerissen. Der baurechtliche Bestandsschutz ist erloschen. Die Nutzung des Sägewerkes Gleits-

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de [mailto:lra-wue](mailto:lra-wue@lra-wue.bayern.de)
www.landkreis-wuerzburg.de
Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
über die Buslinien 6, 10, 16 und 34

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Steuernummer Freistaat Bayern: 257/114/40529

Bankverbindung
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83

BIC BYLADEM1SWU

Gläubiger-ID
DE04WUE00000033847

mann wurde aufgegeben. Es wird weder Holz gesägt noch Holz gelagert. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als G (gewerbliche Baufläche) und Bahngelände dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Östlich verläuft die Bahnlinie Bamberg - Rottendorf. Westlich der Friedhofstraße befinden sich ein Friedhof und WA-Wohnbebauung.

- 1.2 Es ist nun vorgesehen, auch im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Wohnbebauung zu errichten. Das Bauunternehmen wird aufgegeben.

Dadurch kippt der Gebietscharakter von MI zu WA. Als Art der Nutzung soll deshalb WA festgesetzt werden.

2. Beurteilung

- 2.1 Für den Immissionsschutz relevant sind Einwirkungen durch Gewerbelärm (Gemeindebauhof, Kfz-Werkstatt, Gartenbau) und Verkehrslärm (Bahnlinie Bamberg-Rottendorf).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein allgemeines Wohngebiet (WA) einen höheren Schutzgrad hat als ein Mischgebiet (MI).

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten folgende (Lärm-) Orientierungswerte:

- | | | | | |
|-------------------|------|----------|--------|-------------------|
| - an MI-Gebieten | tags | 60 dB(A) | nachts | 45 bzw. 50 dB(A) |
| - an WA-Gebieten: | tags | 55 dB(A) | nachts | 40 bzw. 45 dB(A). |

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbelärm und der höhere Nachtwert für Verkehrslärm.

Gemäß

Gemäß TA Lärm gelten für Gewerbelärm folgende (Lärm-) Immissionsrichtwerte:

- | | | | | |
|-------------------|------|----------|--------|-----------|
| - an MI-Gebieten | tags | 60 dB(A) | nachts | 45 dB(A) |
| - an WA-Gebieten: | tags | 55 dB(A) | nachts | 40 dB(A). |

Zusätzlich gibt es noch ein Spitzenpegelkriterium. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- 2.2 Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wohnhof Herold liegt ein Schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 06.11.2025 vor.

In diesem Gutachten sind folgende Geräuscheinwirkungen untersucht und bewertet:

- Gewerbelärm: Bauhof Bergtheim (LKW-Verkehr, PKW-Verkehr, Ladetätigkeiten, Wertstoffinsel (öffentlich), Container (Bauhof), Betriebshalle), Kfz-Betrieb KFZ KSK, Garten- und Landschaftsbau Schubert (LKW-Verkehr, PKW-Verkehr, Ladetätigkeiten, Container), Gewerbeflächen
- Verkehrslärm: Bahnlinie Bamberg - Rottendorf

Die Berechnungen wurden mit dem PC Programm IMMI durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Gewerbelärm: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an mehreren Punkten im nördlichen und östlichen Baufenster überschritten. Überschreitungen gibt es sowohl bei den Beurteilungs- als auch bei den Spitzenpegeln. Die hierfür maßgeblichen Schallquellen sind unterschiedlich. Im Norden entstehen die Überschreitungen in erster Linie durch Tätigkeiten auf dem Bauhof. Im Osten des Plangebietes werden die rechnerischen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Emissionsansätze für die derzeit brachliegenden Gewerbeflächen verursacht.
- Verkehrslärm: Die Überschreitungen der Orientierungswerte infolge der Bahnlinie betreffen ausschließlich den Nachtzeitraum.

Als Lösungsmöglichkeit wird vom Gutachter baulicher Schallschutz vorgeschlagen (Vorgabe von resultierenden Bauschalldämmmaßen). Des Weiteren wird im Gutachten eine zentrale Lüftung empfohlen, da einige Fassadenbereichen nur tags und andere nur nachts von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffen sind und Fenster

in Wohn- bzw. Schlafräumen in den jeweiligen Zeiträumen nicht geöffnet werden dürfen.

In den Festsetzungen sind die vorgeschlagenen resultierenden Bauschalldämmmaße berücksichtigt. Gibt es noch eine Festsetzung zu den Freisitzen (Wohnfreibereichen): *Freisitze sind in Bereichen mit Beurteilungspegel am Tage von $L_{r, Tag} \leq 55 \text{ dB(A)}$ beispielsweise im Schallschatten von Gebäuden oder sonstiger hochbaulicher Einrichtungen anzuordnen.*

2.3 Das Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft.

- Die Berechnungen sind plausibel.
- Bei den Schallschutzmaßnahmen bzgl. Gewerbelärm sind die Vorgaben der TA Lärm A1.3 (maßgeblicher Immissionsort) nicht berücksichtigt. *Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 (TA Lärm) liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.*
- D.h. die festgesetzten resultierenden Bauschalldämmmaße reichen als Schallschutzmaßnahmen nicht aus. Die Fassadenbereiche, an denen die Immissionsrichtwerte infolge von Gewerbelärm überschritten werden, müssen so gestaltet werden, dass kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht (z.B. keine Fenster, Festverglasung, nur zu Reinigungszwecken offenbare Fenster).
- Ansonsten wären bei späteren Beschwerden z.B. über Lärm infolge des Bauhofbetriebes genau dort Schallpegelmessungen durchzuführen. Richtwertüberschreitung wurden bereits im Gutachten prognostiziert. Die Nutzung des Bauhofes müsste eingeschränkt werden.
- Die Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) infolge der Bahnlinie (Verkehrslärm) betreffen ausschließlich den Nachtzeitraum [45 dB(A)]. Bei Verkehrslärm gelten die o.g. Vorgaben nicht. Es wird aber empfohlen auch festzusetzen, dass Räume mit Schlaffunktion mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, weil ein ungestörter Schlaf ist bei Geräuschpegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ bei offenen oder gekippten Fenstern nicht möglich ist.

Das beauftragte Planungsbüro Auktor Ingenieure GmbH erhält dieses Schreiben ausschließlich per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Löbert



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 14, B1
Schürerstr. 9, 97080 Würzburg

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

REFERENZEN Prj. Nr. Ber22-0002, Schreiben vom 26.05.2025
ANSPRECHPARTNER FRef PTI 14, Roland Sachs
TELEFONNUMMER 0931/33-6687
DATUM 25.06.2025
BETRIFFT Gemeinde Bergtheim
Bebauungsplan „Wohnhof Herold“, 2. Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM

EMPFÄNGER

SEITE 2

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

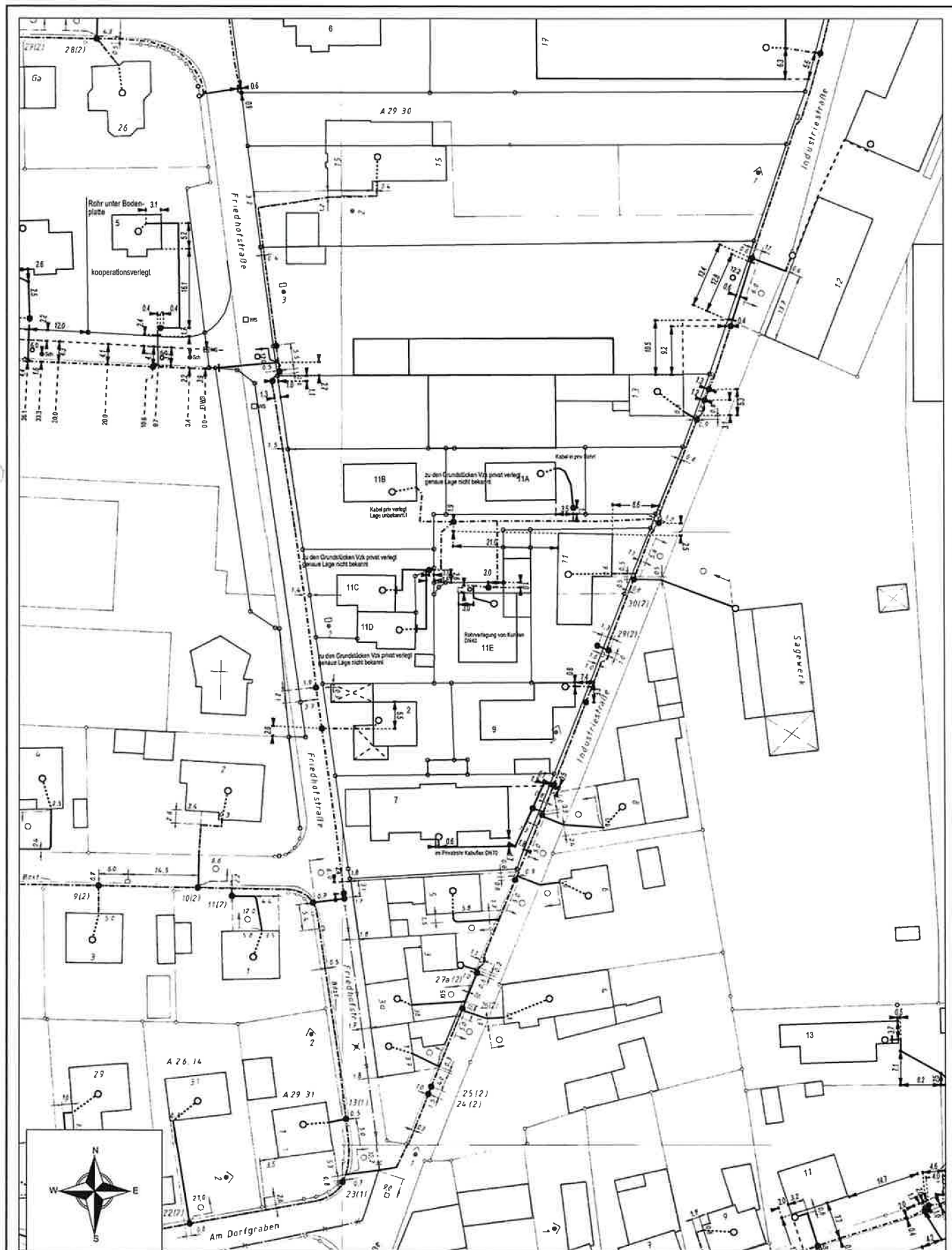
Mit freundlichen Grüßen


i. A. Roland Sachs


i. A. Barbara Zwirlein

Anlagen:

Bestandsplan



AT/Vh-Bez.: Bergheim, BBP "Wohnhof Herold", 2. Änderung				AT/Vh-Nr.:	
TI NL	Süd				
PTI	Würzburg				
ONB	Unterpleichfeld				
Bemerkung:		AsB	1		
	VsB			Sicht	Lageplan
	Name	T.NL 50d, PTI 14, Sachs		Maßstab	1:500
	Datum	25.06.2025		Blatt	1



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
Ber22-0002
27.05.2025

Unser Zeichen
11-8681.1-76791/2025

Bearbeitung
Joachim Nittka
Joachim.Nittka@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071 5288

Datum
01.07.2025

**Gemeinde Bergtheim, Bebauungsplan "Wohnhof Herold" 2. Änderung, frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Prj. Nr. Ber22-0002**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 27.05.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann deshalb nicht

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



76791/2025

ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Durchführung entsprechender Baumaßnahmen beachtet werden. Werden Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Max Schmid (Tel. 09281/1800-4731, Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Joachim Nittka

Dipl. Geograph



FWF – Fernwasserstraße 2 – 97215 Uffenheim

Auktor Ingenieur GmbH
Melanie Salzmann
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

Ingenieurbüro Anfrage - Bauleit- /Flächennutzungsplanung
Ber22-0002_Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan "Wohnhof Herold" 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.

Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Fernwasserversorgung Franken
Fernwasserstraße 2
97215 Uffenheim

(Dieses Anschreiben wurde automatisch aus der Online Planauskunft erstellt und trägt daher keine Unterschrift.)

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
20250528_0011_V01
28.05.2025 13:04:55

Auskunft erteilt:
Mitarbeiter der Planauskunft

Telefon:
09842 938-0

Mail:
planauskunft@fernwasser-franken.de

Datum:
28.05.2025

Fernwasserversorgung Franken
Fernwasserstraße 2
97215 Uffenheim

Telefon 09842 938-0
Telefax 09842 938-150

info@fernwasser-franken.de
www.fernwasser-franken.de

Sparkasse im Landkreis
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim
IBAN: DE 92 7625 1020 0620 0033 50
BIC: BYLADEM1NEA



Auktor Ingenieur GmbH
Herrn Michael Öchsner
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

Bereich Netze

Gesprächspartner
Marcus Dittmann

Telefon
0 93 82 6 04-2 71

E-Mail
marcus.dittmann@uez.de

Unser Zeichen
dm-kc

Datum
11.06.2025

Seite 1 / 2

Zweite Änderung des Bebauungsplanes "Wohnhof Herold" mit 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim

Sehr geehrter Herr Öchsner,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen wie folgt Stellung.

Im Geltungsbereich der beiden Verfahren befinden sich 20kV- und 1kV-Kabelanlagen sowie die Hausanschlusskabel für die bestehenden und zu errichtenden Gebäude.

Die Lage unserer Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter www.uez.de/netze. Auf Anforderung können wir Ihnen diese auch in digitaler Form übermitteln.

Sicherheitshinweise:

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist eine Online-Einweisung bzw. eine Einweisung durch unseren Netzservice, Tel. 09382 604-251, zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise im beigegefügtten Sicherheitsmerkblatt zwingend einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Die Stromversorgung der noch nicht versorgten Gebäude werden wir je nach Leistungsbedarf aus dem angrenzenden 1kV-Netz vornehmen.



Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ sowie die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre ÜZ Mainfranken

i. A. 
Andreas Ebert

i. A. 
Marcus Dittmann

Anlagen

Sicherheitsmerkblatt



DB AG - DB Immobilien
Barthstr. 12 | 80339 München

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
D-97080 Würzburg

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 31
Barthstr. 12
80339 München

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Franziska Kiefer

Allgemeine Mail-Adresse:
Ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BY-25-208232

28.05.2025

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: Prj. Nr. Ber22-0002 / 27.05.2025

**2. Änderung BBP „Wohnhof Herold“ mit integrierten Grünordnungsplan
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Strecke 5102 Bamberg - Rottendorf / Bkm ca. 77,04-77,34 rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren.

Bei dem geplanten Verfahren bitten wir um Beachtung ein Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen 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 Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen

Immobilienrelevante Belange

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen.

www.deutschebahn.com/Gestattungen.

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

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.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Bebauungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Ein Rettungsweg oder Löscharbeiten vom Bahngelände aus ist nicht möglich.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen



Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Allgemeine Belange bei Bauten nahe der Bahn

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungs-plans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.



Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. 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.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

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.

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. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link [www.deutschebahn.com/Online Portal/Kabel und Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/OnlinePortal/KabelundLeitungsanfragen).

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite [www.deutschebahn.com/Kabel und Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/KabelundLeitungsanfragen).

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.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die



Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

Stefanie
i.V. Fleckenstein

Digital
unterschieden von
Stefanie Fleckenstein
Datum: 2025.05.28
15:09:55 +02'00'

Franziska
i.A. Kiefer

Digital unterschrieben von Franziska
Kiefer
Datum: 2025.05.28 14:35:36 +02'00'

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

