

**Stadt Gemünden, Landkreis Main-Spessart**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehr Hofstetten"**

**Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gemünden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung Feuerwehr“ in Hofstetten. Dadurch soll die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes für die Freiwillige Feuerwehr von Hofstetten ermöglicht werden. Hierzu nimmt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Funktion als Trägerin öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Volk

---

Regierung von Unterfranken

Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Peterplatz 9, 97070 Würzburg

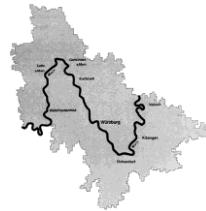
Tel.: 0931 / 380-1391

E-Mail: [sandra.volck@reg-ufr.bayern.de](mailto:sandra.volck@reg-ufr.bayern.de)

# Regionaler Planungsverband Würzburg

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

architekturbüro kraus  
Marktplatz 10  
97737 Gemünden



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom <b>18.12.2024</b>	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen <b>616 – Katharina Scheller</b>	Tel. 09353 / 793-1767 Fax 09353 / 793-7786 E-Mail <a href="mailto:Region2@Lramsp.de">Region2@Lramsp.de</a> De-Mail <a href="mailto:Poststelle@Lramsp.De-Mail.de">Poststelle@Lramsp.De-Mail.de</a> <a href="http://www.region-wuerzburg.de">www.region-wuerzburg.de</a>	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 27.01.2025
---	---	--	---

**Stadt Gemünden, Landkreis Main-Spessart**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehr Hofstetten"**  
**Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gemünden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Öffentliche Verwaltung Feuerwehr" in Hofstetten. Dadurch soll die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes für die Freiwillige Feuerwehr von Hofstetten ermöglicht werden. Hierzu nimmt der Regionale Planungsverband Würzburg in seiner Funktion als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Sitter, Landrätin  
Verbandsvorsitzende

Vorsitzende des Verbandes  
Sabine Sitter, Landrätin

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

# LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

## ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr  
13.30-15.30 Uhr  
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

## BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG  
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00  
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

Architekturbüro Kraus  
Marktplatz 10  
97737 Gemünden a. Main

[WWW.MAIN-SPESSART.DE](http://WWW.MAIN-SPESSART.DE)

Ihr Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

18.12.2024

Bitte bei Antwort angeben  
**51-602-BP-2024-1730**

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Baus**

Tel. 09353 / 793 1256  
Fax 09353 / 793 7256  
E-Mail [Bauleitplanung@Lramsp.de](mailto:Bauleitplanung@Lramsp.de)

DE-Mail [Poststelle@Lramsp.de-mail.de](mailto:Poststelle@Lramsp.de-mail.de)

Zimmer-  
Nummer Marktplatz 8  
97753 Karlstadt  
**31.01.2025**

## Vollzug der Baugesetze;

**Bauvorhaben:** Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehr Hofstetten" im Ortsteil Hofstetten  
durch die Stadt Gemünden a. Main

**Bauherr(en):** Stadt Gemünden, Architekturbüro Kraus

**Bauort:** Gemarkung Hofstetten Flurnr. 136

## Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: Dezember 2024) wie folgt Stellung:

### Bauleitplanung:

Die Planung der Stadt Gemünden wurde mit dem Fachbereich Bauleitplanung seit Dezember 2020 grundsätzlich vorbesprochen.

Folgende Anmerkungen werden aus fachlicher Sicht vorgebracht:

### Allgemein:

Da das geplante Vorhaben nicht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entspricht (vgl. Begründung S.3), jeder Bebauungsplan aber aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), muss parallel zum Bebauungsplanverfahren auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden (vgl. E-Mail von Frau Reder vom 17.12.2020, Aktenvermerk zum Gespräch vom 02.08.2022). Dieses FNP-Änderungsverfahren wurde bisher noch nicht in die Wege geleitet.

## Planzeichnung:

- A.5.1 Sichtdreieck
  - o Die Festsetzung eines Sichtdreiecks gehört nicht zu den Festsetzungen für Grünflächen. Die Erforderlichkeit zur Einhaltung von Sichtdreiecken ergibt sich aus dem Straßenrecht.
  - o Es bleibt bisher unklar, welche konkrete Nutzung für diejenige Fläche des Sondergebiets vorgesehen ist, die im entsprechenden Sichtdreieck liegt. Ist hier eine entsprechende Grünfläche mit niedrigem Bewuchs vorgesehen? (vgl. Begründung S.4: *Die festgelegte Grundflächenzahl dient der Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches allgemein und insbesondere für die einzelnen Baugrundstücke.*)
- B.II Festsetzung der Firsthöhe und B.IV. Höheneinstellung
  - o Die beiden Festsetzungen widersprechen sich mehrfach bzw. schließen sich gegenseitig aus:
    - Während bei B.II die höchste natürliche Geländestelle innerhalb der Gebäudegröße (bergseits gemessen) der unteren Bezugspunkt darstellt, ist dies unter B.IV die Oberkante der Straße (waagrecht bergseits projiziert).  
(Im Übrigen ist die Bezugnahme auf das natürliche Gelände unter B.II nur dann rechtssicher festsetzbar, wenn hierfür entsprechende Höhenkoten in der Planzeichnung vorhanden sind (NN-Angaben). Dies fehlt bisher.)
    - In B.II ist von einer max. Firsthöhe von 10 m die Rede, in B.IV sind hingegen max. 9,50 m festgesetzt.
  - o Die Festsetzung der maximalen Höhe des Schlauchtrockenturms fehlt. Die Aussage, dass der Turm eine technisch erforderliche Höhe über 10 m haben darf, ist zu unbestimmt. Auch hier sollte mit Maximal-Werten gearbeitet werden.
  - o Es ist unklar, auf welche Straße sich die Festsetzung B.IV bezieht, da das Baufeld zwischen Lohrer Straße und Schönrainstraße liegt.
  - o In der Festsetzung B.IV heißt es:  
*„die max. Wandhöhe/Firsthöhe (gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO)“*  
Abgesehen, dass keine Vorschrift gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO existiert, ergibt sich die Rechtsgrundlage zur Höhenfestsetzung baulicher Anlagen aus den bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO.
- C. [Gliederung nach Buchstaben]  
Bei der Gliederung der textlichen Inhalte wird Buchst. C übergangen.  
In der Entwurfsplanung vom Juli 2024 war unter C. noch ein Erhaltungsgebot als grünordnerische Maßnahme festgesetzt.  
Dies ist – auch unter Maßgabe der Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde – zu prüfen.

- D. Planzeichen als Hinweise
  - o § 9 BauGB und Art. 81 BayBO sind keine Rechtsgrundlagen für Hinweise in einem Bebauungsplan. Hinweise können ohne eine spezielle Rechtsgrundlage erfolgen.
  - o Versorgungsleitungen, Straßenflächen, öffentliche Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote sind keine Hinweise, sondern **Festsetzungen** i. S. d. § 9 BauGB.
  - o Die Symbole M1 und M2 lassen sich aufgrund ihrer geringen Größe in der Planzeichnung kaum lesen.
- E.3 Versiegelte Flächen
 

Es ist zu prüfen, ob die Verwendung versickerungsfähiger Oberbodenbeläge verpflichtend über § 9 Abs. 1 Nr. 16 oder Nr. 20 BauGB festgesetzt werden kann (siehe Stellungnahme des Fachbereichs Wasserrecht: Baugrundgutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens).
- Verfahrensvermerk Nr. 7
 

Bebauungspläne sind im Regelfall nicht genehmigungspflichtig (Ausnahmen siehe § 10 Abs. 2 BauGB). Der Vermerk kann entfallen, solange die Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) nach der Bekanntmachung der Genehmigung der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB) erfolgt.

Begründung:

- S.3, 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 

Nach dem Kenntnisstand des Landratsamts wurde das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans nie zum Abschluss gebracht. Entsprechende Unterlagen liegen uns jedenfalls nicht vor (In der vorhandenen Akte sind lediglich Entwürfe enthalten. Sie endet mit einer Beteiligungsrede).  
Im nach hiesiger Auffassung wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gemünden ist die betroffene Fläche des Plangebiets (Fl.-Nr. 136) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.  
Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- S.4, 3.3 Gestaltung
 

Gem. Festsetzung B.III sind Energiegewinnungsanlagen nicht nur zugelassen, sondern verpflichtend vorgeschrieben. Dies sollte in der Begründung angepasst werden (vgl. auch § 44a BayBO).
- S.5, 5. Ver- und Entsorgung
 

Aussagen zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge für das Baugebiet durch die Stadt Gemünden fehlen derzeit vollständig. Diese sind zwingend zu ergänzen.
- S.5, 5.2 Schmutz- und Regenwasser
 

Hier heißt es:  
*Inwieweit belastetes Niederschlagswasser über eine Rückhaltung oder Versickerungsanlage behandelt werden muss, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und zu regeln.*  
Aufgrund der vorliegenden Planung (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB) ist bei konkreten Bauvorhaben im Regelfall von der Anwendung des Freistellungsverfahrens gem. Art. 58 BayBO auszugehen. Eine Baugenehmigung ist daher rechtlich nicht vorgesehen.

- S.6, 6. Immissionsschutz
 

Hinsichtlich der Bedeutung, die dieser Thematik zukommt, ist es erforderlich, dass in der Begründung die Inhalte des maßgebenden Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben werden.

Eine entsprechende Abwägung muss erkennbar sein.

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz wird hingewiesen.

### Umweltbericht:

Der Umweltbericht ist nach Maßgabe der Vorgaben des Baugesetzbuches in großen Teilen unvollständig.

In der vorliegenden Fassung werden bisher nur die Belange von Natur- und Artenschutz betrachtet (Schutzgut Natur und Landschaft, Fauna und Flora). Diese Bereiche werden zwar detailliert behandelt, weitere relevante Schutzgüter, eine Alternativenprüfung u. a. fehlen aber vollständig.

Obwohl unter Kap. 1.3 (S.5) die rechtlichen Grundlagen (§ 2 Abs. 4, § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB mit Anlage 1) für den Umweltbericht genannt werden, wird eine Vielzahl der in der Anlage 1 zum BauGB genannten Parameter inhaltlich nicht gewürdigt.

Für einen ordnungsgemäßen Umweltbericht – der im Übrigen auch Voraussetzung für einen rechtlich wirksamen Bebauungsplan ist – ist es unabdingbar, dass alle Inhalte der Anlage 1 vollständig und detailliert Berücksichtigung finden.

Der Umweltbericht ist daher grundlegend zu ergänzen.

Im Einzelnen ist noch zu nennen:

- S.19, 4.2 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen  
Hier heißt es:  
*Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".*  
Im Bebauungsplan werden diese Flächen aber lediglich als *öffentliche Grünflächen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und nicht als *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.  
Dies sollte im Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.
- S.20, 5. Maßnahmen zur Überwachung  
Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zuständig für die Überwachung. Dies muss in diesem Kapitel entsprechend formuliert werden. Es fehlen zudem noch die Angaben der konkreten Maßnahmen, auf welche Weise und wann die Überwachung erfolgt.

### Städtebau:

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

### Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Gemünden plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Hofstetten“ am südlichen Ortsrand von Hofstetten ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung – Feuerwehr“ auszuweisen. Die Gesamtfläche des geplanten Sondergebiets beträgt ca. 1425 m<sup>2</sup>.

Anlass der Bauleitplanung gem. Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist u.a. das nicht mehr zeitgemäße und zweckdienliche, technisch veraltete Feuerwehrgebäude innerorts von Hofstetten.

Der Randbereich für den geplanten Feuerwehrstandort mit Ausfahrt auf die vorbeiführende Lohrer Straße befindet sich in einem Abstand von lediglich ca. 15 m zu den nächsten unmittelbar westlich liegenden Wohnhäusern im faktisch allgemeinen Wohngebiet (WA). Durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses -einschließlich notwendiger Instandsetzungsarbeiten und Reparaturen an Fahrzeugen, Maschinen und Geräten- sowie Übungen und (ggf. auch nächtliche) Alarmfahrten sind insbesondere Schallimmissionen zu erwarten.

Es muss sichergestellt sein, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächsten Immissionsorten im benachbarten WA eingehalten werden.

Da die Einhaltung der schalltechnischen Voraussetzungen aus der Planung nicht ableitbar war, wurde das Ingenieurbüro-Wölfel beauftragt, eine Schallimmissionsprognose für den konkreten Fall zu erstellen. Diese Prognose (Stand 01.10.2024, Berichtsnr. Y0210.010.02.001), welche die Auswirkungen der geplanten Nutzung im Planbereich auf die nächsten umliegenden schutzwürdigen Wohngebäude untersucht, ist Bestandteil der Planung. Das o.g. Schallgutachten des Büro Wölfel kann aufzeigen, dass der Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses an dem Standort unter Einschränkungen möglich ist. So wurden erforderliche Abstände ermittelt (mind. 28 m vom Rand der Stellplätze zu den nächsten Wohnhäusern, max. 10 m vom Stellplatz des TSF zur südlichen Baugrenze) und entsprechend im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzt. Das Gutachten ist plausibel.

Es ist jedoch festzuhalten, dass aufgrund der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht abgeschlossenen Detailplanungen sowie durch Vorliegen eines Angebotsbebauungsplans mit pauschalen Ansätzen gerechnet werden musste. Nicht berücksichtigt wurden bspw. der Einsatz des Martinshorns oder reflektierende Gebäudeteile. Es können somit bei Einsatzfahrten höhere Beurteilungs- und Spitzenpegelpegel nicht sicher ausgeschlossen werden. Da Einsatzfahrten auch nach Nr. 3.2.2 TA Lärm im Rahmen der ergänzenden Prüfung im Sonderfall beurteilt werden können, besteht mit den Einschätzungen im Gutachten im Grundsatz Einverständnis.

Die Gutachterin führt unter Kapitel 6 u.a. an: „*Auf vermeidbare Geräuschemissionen (z. B. Einsatz des Martinshorns auf dem Anlagengrundstück, beschleunigte Abfahrt im Hofbereich) sollte dennoch aus Rücksicht auf die Nachbarn so weit wie möglich verzichtet werden.*

*Im Tageszeitraum sind die Einsätze der Feuerwehr sowie kleinere, zeitlich begrenzte Übungs- und Wartungsarbeiten unkritisch.*“

Die Schallimmissionsprognose kann letztlich -trotz Standard der detaillierten Prognose nach TA Lärm- lediglich als richtungsweisend für die Durchführung von Einzelvorhaben und den möglichen Umfang gesehen werden. Ob bzw. inwieweit sich Einschränkungen im Übungs- u. sonstigen Betrieb ergeben, kann auf Planebene nicht abschließend geklärt werden.

Verbindliche Anforderungen zum zulässigen Umfang und somit zur Sicherstellung des Nachbarschutzes sind im Bebauungsplan nicht enthalten, durch die Vorgaben des § 9 BauGB zum Inhalt des Bebauungsplans jedoch auch nicht möglich. Es sollten daher zumindest die o.g. Ausführungen aus dem Gutachten mit in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Die Bezeichnung des sonstigen Planzeichens nach A.7.2 der zeichnerischen Festsetzungen ist mit Hinblick auf Planzeichen A.3.1 missverständlich und sollte umformuliert werden.

Die Festsetzung zum Schallimmissionsschutz in der textlichen Festsetzung B. Ziffer VII. Abs. 3 steht durchaus im Widerspruch zu Abs. 2; die Ausführungen können sinngemäß allenfalls

als Hinweis im Bebauungsplan geführt werden. Es wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Gemeinden weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt sind, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. VGH München, Urteil v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124).

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes finden in der Begründung (Stand: Dezember 2024) und im Umweltbericht (Stand: 30.11.2024, Landschaftsarchitekt Michael Maier) zum BP-Vorentwurf bislang kaum Erwähnung bzw. Würdigung. Gem. § 2a S. 2 BauGB sind in der Begründung die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Ferner sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu sind auf verfahrensrechtlicher Ebene die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, ferner, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Es wird daher letztlich nicht ausreichend sein, lediglich auf ein im Rahmen der Bauleitplanung erstelltes Gutachten zu verweisen. Die Nichtbehandlung von abwägungsrelevanten Themen führt zu begründeten Einwendungen im Normkontrollverfahren.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden jedoch entsprechend der Anmerkungen Ergänzungen bzw. Anpassungen für erforderlich gesehen.

### **Wasserrecht/Bodenschutz:**

Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Wasserrecht**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll jedoch die Abwasserbeseitigung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Soweit dies nicht möglich ist, ist dies entsprechend im Bebauungsplan zu begründen. Da dies bisher nicht erfolgt ist, ist die Begründung noch entsprechend anzupassen. Ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, ist mittels Baugrundgutachten zu prüfen.

#### **Bodenschutzrecht:**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.

#### **Ergebnis:**

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Hofstetten“ kann derzeit aus wasserrechtlicher Sicht noch nicht zugestimmt werden.

## Naturschutz:

Aus Sicht des Naturschutzes kann der Aufstellung des Bebauungsplans bei Beachtung folgender Anmerkungen zugestimmt werden.

## Auflagen

- Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 2.3, 2.4, 4.1, 4.2 der Unterlage „Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ vom 30.11.2024 sind fachgerecht umzusetzen.
- Bei den Pflanzungen sind standortgerechten, landschaftstypischen und insbesondere gebietseigenen Gehölze zu verwenden (Vorkommensgebiet 4.1) sind im Winterhalbjahr, spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- Die Herstellung der Pflanzmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde – Landkreis Main-Spessart – anzuzeigen.
- Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 25 Jahren fachgerecht zu pflegen (Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) und solange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

## Bebauungsplan:

### Textliche Hinweise

- Die öffentliche Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften (einschürige Mahd mit Abtransport des Mähguts oder extensive Beweidung). Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

## Kreisstraßenverwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der Kreisstraße MSP 11 und betrifft die Belange der Kreisstraßenverwaltung. Von Seiten der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan „Feuerwehr Hofstetten“.

Folgende Punkte sind bei der weiteren Planung und Ausführung zu beachten:

- Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterrinnen usw.) nicht zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr Dachrinne, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Straße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.
- Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof Main-Spessart, Tiefbauverwaltung, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen.
- Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
- Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 11, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen, die Gegenstand des Bauantrages sind.

Wir weisen darauf hin, dass die oben genannten Punkte nur als Hinweise anzusehen sind. Die Kreisstraßenverwaltung ist im Zuge konkreter Baumaßnahmen erneut zu beteiligen.

## **Kommunalrecht:**

Den Grundstücken wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung vermittelt (vgl. Begründung Nr. 4 und 5).

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des B-Plan „Feuerwehr Hofstetten“ keine Bedenken.

## **Kommunale Abfallwirtschaft:**

Seitens des Sachgebiets 41 bestehen keine Einwände und / oder Bedenken zu diesem Vorhaben.

Es wird empfohlen die Abfallbereitstellung in der Lohrer Straße vorzusehen.

### **Hinweis:**

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

Standardmäßig kommen 3-achsige Müllfahrzeuge im Landkreis Main-Spessart zum Einsatz. Entsprechend den mit Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen, Az. IID2-43411-001/06, vom 11.02.2009 zur Anwendung empfohlenen Technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) S. 73 müssen die Wendehämmer die gem. RASt 06, S. 73, Bild 58 bzw. 59 beschriebene Beschaffenheit haben (siehe Anlage Kopie).

Wir weisen allerdings darauf hin, dass bei Änderungen von Bestimmungen oder Vorschriften oder einem möglichen Entsorgerwechsel, die direkte Anfahrt der Grundstücke gegebenenfalls in Zukunft nicht mehr möglich sein kann. Die Abfallentsorgung bzw. die Leerung der bereitgestellten Abfallbehälter kann dann nur noch von der für Entsorgungsfahrzeuge nächstmöglich, anfahrbaren Straßenverkehrsfläche erfolgen. Wir bitten dies zu beachten.

## **Brandschutzdienststelle / Kreisbrandrat:**

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

### **Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:**

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

### **Löschwasserversorgung:**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

-Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.

-Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

**Angriffs und Rettungswege:**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

**Hinweis Photovoltaik:**

Bei Installation von PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschatz) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskästen, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Baus

Bezug: Ihre E-Mail vom 18.12.2024, Unser Zeichen: ALE-UFR-A-7517-196-5-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Liebenstein  
Baurat  
Abteilung Land- und Dorfentwicklung

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken  
Zeller Straße 40 · 97082 Würzburg  
Telefon +49 931 4101-402  
[Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de](mailto:Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de)  
[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)



Ländliche Entwicklung in Bayern

## Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplan - Feuerwehr Hofstetten

---

**Von** benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de <benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de>

**Datum** Fr, 31.01.2025 14:55

**An** ds@arminkraus.de <ds@arminkraus.de>; benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de  
<benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de>



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gemünden am Main plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Hofstetten“. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben:

Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Freundliche Grüße

Benedikt Pfeuffer  
IHK Würzburg-Schweinfurt  
Mainaustraße 33-35  
97082 Würzburg  
Tel: 09314194179



AELF-KA • Ringstraße 51 • 97753 Karlstadt

E-Mail  
Architekturbüro Kraus  
Herrn Dominik Stegerwald  
Marktplatz 10  
97737 Gemünden

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-KA-L2.2-4612-76-12-2

Name  
Irma Geyer

Telefon  
09353 7908-1060

Karlstadt, 14.01.2025

**Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Hofstetten“;  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.  
1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt nimmt zum Bebauungsplan „Feuerwehr Hofstetten“ wie folgt Stellung:

Das bei den Bauarbeiten anfallende Material an Oberboden wird getrennt gelagert und soll ortsnah auf landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden.

Dieses Vorhaben ist grundsätzlich zu begrüßen; allerdings handelt es sich hier um anlehmigen Sand mit Boden- bzw. Ackerzahl von 35 bzw. 36. Die Böden in diesem Gebiet weisen eine Bonität unterhalb des Landkreis-durchschnitts auf. Und Bodenmaterial darf auf landwirtschaftlich genutzte Flächen nur aufgetragen werden, wenn es zu einer Verbesserung der Ziel-flächen führt. Dieser Grundsatz ist zu beachten. Die Zuständigkeit für Auf-füllungen liegt bei der Kreisverwaltungsbehörde.

Dass die Restfläche der Flurnummer 136, Gemarkung Hofstetten, durch Schafe gepflegt werden soll, ist fachlich sinnvoll.

Weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Maßnahme oder ihre Ausgleichsflächen nicht berührt.

Deshalb besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Irma Geyer



DB AG - DB Immobilien  
Barthstr. 12 | 80339 München

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht II  
CR.R O42  
Barthstr. 12  
80339 München  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Architekturbüro Kraus  
Marktplatz 10  
97737 Gemünden

Frau Franziska Kiefer

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

Aktenzeichen: TOEB-BY-24-195211

14.01.2025

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: keines/ 18.12.2024

### **Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr“**

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Strecke: Keine Stammstrecke**

**DB Energie Leitung 551 Abzw. Gemünden - Langenprozelten Mast 9757-9758**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Verfahren.

Bei dem o.g. und eingereichte Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

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**

Wir weisen darauf hin, dass sich das Bahngrundstück zwar nicht mehr im Eigentum der DBAG befindet, jedoch aufgrund von vorhandenen Bahnanlagen evtl. noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist (wurde von uns nicht geprüft). Bei noch Planungsbehafteten Betriebsflächen ist das Eisenbahnministerium (EBA) zu beteiligen. Ohne Zustimmung des EBA darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer  
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:**





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.

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](http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen).

[www.deutschebahn.com/Gestattungen](http://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 betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

DB Energie GmbH

Durch das Planungsgebiet verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 551 Gemünden - Langenprozelten im Bereich der Maste Nr. 9757 bis 9758, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 21,0 m beiderseits der Leitungsachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungsachse.

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Die Sichtung der Unterlagen hat Folgendes ergeben, dass die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände (gemäß den einschlägigen Vorschriften DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) in der uns vorgelegten Planungssituation eingehalten werden. **Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Einwände, sofern alle allgemeinen Hinweise und Auflagen eingehalten werden.**

Bei abweichender Bauweise sind uns die Planungen erneut zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Alle Höhenangaben sind dabei zwingend auf NN (Normal Null) zu beziehen. Dies gilt ebenso für den Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkran, Autokran, Betonpumpe usw.) und bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung.

### **Die nachfolgenden allgemeinen Hinweise und Auflagen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten:**

- Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

- In einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist der Bereich von Bewuchs vollständig freizuhalten, jegliche Bebauung als auch Verkehrsflächen unzulässig und jeglicher Erdaushub untersagt, um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden. Das daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden, dies bedarf jedoch einer Zustimmung der DB Energie GmbH.
- In einem Radius von 30 m um die Maststandorte besteht bei Bodenbearbeitungen in einer Tiefe von mehr als 0,5 m unter Geländeoberkante die Gefahr, dass Masterden beschädigt werden. Deshalb muss bei entsprechenden Arbeiten die von uns mit der Instandhaltung der Bahnstromleitungen im genannten Bereich beauftragte Stelle (siehe beiliegendes Merkblatt) verständigt werden.
- Maste in der Nähe von Verkehrsflächen sind in geeigneter Weise durch eine Anfahr- und Aufprallschutz gegen Beschädigungen durch rangierende oder von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge zu schützen. Die geplante Ausführung des Anfahrschutzes ist der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.
- Dargestellte Bäume in den Planungsunterlagen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht neu angepflanzt werden.
- Bezuglich Anpflanzungen im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser/Grundstückseigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV-Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – erreichen. Aufwuchs mit einer natürlichen Endwuchshöhe größer als 3,5 m darf innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
- Hochwachsende Bäume mit einer natürlichen Endwuchshöhe von mehr als 3,5 m dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden
- Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen.
  - Oberkante von Straßen und befahrbaren Flächen (wie z.B. Parkflächen, Zufahrten, etc.)

von Mast-Nr.	nach Mast-Nr.	Gefährdungsbereich beidseitig der Leitungsachse	maximal zulässige Oberkante
9757	9758	17,5 m	184,5 m ü. NN

- Feuergefährdete Einrichtungen (wie z.B. Tankstellen, Biogasanlagen, Güllegruben, etc.) sowie Gebäude ohne feuerhemmende Dächer (wie z.B. Reetdächer, Traglufthallen, Zelte, Folien, etc.) sind innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nicht zulässig.

- Wir weisen darauf hin, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
- Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
- Beim Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkran, Autokran, Betonpumpe usw.) und bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung müssen die maximal zulässigen Arbeitshöhen mit der DB Energie abgestimmt werden.
  - Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.
  - Außerdem sind die nachfolgenden Punkte vom Vorhabenträger, von den für die Arbeiten verantwortlichen Personen sowie vom bauausführenden Personal zu beachten:
    1. Das beiliegende „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH“ ist zwingend zu beachten und dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben.
    2. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind einzuhalten.
    3. Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen.
  - Der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich der Baugeräte sind hierbei zu berücksichtigen.
  - Die zulässige Höhe für Personen und Gerätschaften (max. Arbeitshöhe) beträgt:

von Mast-Nr.	nach Mast-Nr.	Gefährdungsbereich beidseitig der Leitungsachse	maximal zulässige Arbeitshöhe
9757	9758	17,5 m	188,5 m ü. NN

- Innerhalb des Gefährdungsbereichs darf die o.g. maximal zulässige Arbeitshöhe nicht überschritten werden.

- Wir bitten dies bei den Planungen zur Errichtung des Bauvorhabens sowie zum Aufstellort von Baugeräten zwingend zu berücksichtigen.
- Sollten Arbeiten in anderen als den o.g. Mastfeldern geplant sein, sind die maximal zulässigen Arbeitshöhen für diese Bereiche bei uns separat anzufragen.
- Unabhängig davon sind die o.g. Punkte 1 bis 3 zu beachten.
- Die dem Vorgang beiliegenden Aufstellorte und Höhen von Baugeräten sind nicht Teil unserer Prüfung des Vorgangs. Die Prüfung und Einhaltung der zulässigen Höhen für Personen und Gerätschaften (max. Arbeitshöhe) liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers.
- Kranstandorte dürfen nur so gewählt werden, dass der Kran zu keinem Zeitpunkt in die Bahnstromleitung fallen kann. Ein Überschwenken der Bahnstromleitung mit dem Kranausleger sowie allen An-/Aufbauten des Krans darf zu keinem Zeitpunkt stattfinden.
- Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeugs zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
- Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
- Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
- Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).
- Wir weisen darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitten wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.
- Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Verbindlichkeit unserer Stellungnahme erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren begonnen wurde.

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.



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

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 der Bauleitplanung 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.

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.

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.

Bahng rund 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, Fahrhindernisse 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.

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/Online%20Portal/Kabel%20und%20Leitungsanfragen).

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite [www.deutschebahn.com/Kabel und Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Kabel%20und%20Leitungsanfragen).

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 Bahng rund 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](mailto: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.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer DB-Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet noch vervielfältigt werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

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.

Für Fragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, sich an Frau Kiefer zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V.

i.A.

Anlagen: Unfallmerkblatt

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/>





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 14, B1

Schürerstr. 9, 97080 Würzburg

Architekturbüro Kraus

Marktplatz 10

97737 Gemünden a.Main

**REFERENZEN** Schreiben vom 18.12.2024

**ANSPRECHPARTNER** FRef PTI 14, Roland Sachs

**TELEFONNUMMER** 0931/33-6687

**DATUM** 24.01.2025

**BETRIFFT** Stadt Gemünden a.Main

Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Hofstetten“

*Frühzeitige Beteiligung der 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 Nutzungsbe rechtigte 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.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Hofstetten“ der Stadt Gemünden a.Main nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Be standsplan).

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.

DATUM

EMPFÄNGER

SEITE 2

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.

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

Bayernwerk Netz GmbH, Industriestr. 6, 97727 Fuchsstadt

Architekturbüro Kraus  
Marktplatz 10  
97737 Gemünden am Main

**Bayernwerk Netz GmbH**  
**Kundencenter Fuchsstadt**  
Industriestr. 6  
97727 Fuchsstadt  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Stadt Gemünden a. Main, Stadtteil Hofstetten**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Hofstetten“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger**  
**Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Zu Ihrem E-Mail vom 18.12.2024, Ihr Zeichen: Dominik Stegerwald

**Ihr Ansprechpartner**  
Andreas Bauer  
Netzbau Fuchsstadt  
T 0 97 32-88 87-2 31  
F 0 97 32-88 87-1 92  
andreas.bauer  
@bayernwerk.de

**Datum**  
23. Januar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Benachrichtigung über die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Die Betriebsführung der Stromnetze der Energieversorgung Gemünden GmbH (EVG) liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein 20-kV-Kabel, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel der Energieversorgung Gemünden GmbH. Der Schutzzonenbereich der Versorgungsleitungen beträgt **1,0 m** beiderseits der Leitungsachse.

Wir haben unsere Versorgungsleitungen im beigefügten Lageplan farbig dargestellt und bitten um Übernahme des 20-kV-Kabels in den Bebauungsplan sowie um Aktualisierung der Planlegende. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Plan ist nur für Planungszwecke geeignet.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Leitungsauskunft durch das **Bayernwerk Planauskunftsportal** ([www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)) verpflichtend.

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Gudrun Alt  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl

**Datum**  
23. Januar 2025

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen bzw. Änderungen von Flächen-nutzungs- und Bebauungsplänen.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH

i. V.

i. A.



Stadt Karlstadt | Postfach 11 63 | 97747 Karlstadt

Architekturbüro Kraus  
Marktplatz 10  
97737 Gemünden

per E-Mail an: ds@arminkraus.de

Kreisstadt des Landkreises Main-Spessart

Hausanschrift: Stadtverwaltung Karlstadt  
Zum Helfenstein 2  
97753 Karlstadt

Internet: [www.karlstadt.de](http://www.karlstadt.de)

Ansprechpartner: Ben Ebert  
Telefon: 09353 7902-1303  
E-Mail: Ebert.Ben@karlstadt.de  
Zimmer-Nr.: 2.02

Karlstadt, 13. Januar 2025

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Feuerwehr Hofstetten, Gemarkung Hofstetten;  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des v. g. Verfahrens bestehen seitens der Stadt Karlstadt keine Bedenken.

Für das weitere Verfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Michael Hombach  
Erster Bürgermeister