



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

084/2021/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	20.07.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-08.11

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	27.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Empfehlungen ergänzt.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht
02. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
06. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
08. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
09. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
11. Aschaffener Versorgungs-GmbH
12. Deutsche Telekom AG
13. Bayernwerk Netz GmbH (Strom und Gas)
14. Markt Sulzbach
15. Gemeinde Großwallstadt
16. Markt Großostheim

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

01. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
02. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
03. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
05. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

06. Aschaffener Versorgungs-GmbH
07. Deutsche Telekom AG
08. Bayernwerk Netz GmbH (Strom und Gas)
09. Markt Sulzbach
10. Gemeinde Großwallstadt

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
02. Markt Großostheim

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 12.07.2021

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-6-6020-0117 „Bestattungsort der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters“.

Die tatsächliche Ausdehnung dieser Bestattungsorte und die Lage der dazugehörigen Siedlungen konnte bisher archäologisch nicht nachgewiesen werden. Auch wenn das Areal bereits eine Bebauung sowie Stell- und Parkplatzflächen aufweist, ist dennoch mit der Erhaltung von bislang unbekannten archäologischen Befunden in tieferen Bodenhorizonten zu rechnen, wie dies u. a. im Bereich des ehemaligen römischen Kastells in Niedernberg belegt ist. Wir empfehlen daher zeitnah einen Antrag auf denkmalrechtliches Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG für eine Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Für genaue Aussagen zu Art und Umfang der ggf. erhaltenen Denkmalsubstanz bietet sich die Anlage von ca. 4 m breiten Sondagen im Bereich der bestehenden Stell- und Parkplatzflächen der Teilfläche MI 3 an. Diese bodendenkmalpflegerisch notwendige Voruntersuchung sollte vor Abbruch der Bestandsgebäude durchgeführt werden. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Lage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines

Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt C – um die folgenden Hinweise ergänzt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

02. A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 15.07.2021

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert wurde.

Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** wurde zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 wurde zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Grundsätzlich wird eine städtebauliche Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird hier umgesetzt. Wir bitten dennoch die Begründung zu überarbeiten und kurz auf die wesentlichen Aspekte der städtebaulichen Erforderlichkeit einzugehen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

02. D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz

Stellungnahme vom 15.07.2021

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ostrand I, Gewerbe 8.11 – Bereich Liebigstr.“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3211/7, 3211/13, 3211/14, 3211/24, 3211/26, 3211/90 und 3211/95 sowie Fl. Nr. 3211/19 teilweise der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die 11. Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ostrand I, Gewerbe 8.11 – Bereich Liebigstr.“ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu den angesprochenen Sachverhalten sind bereits Festsetzungen bzw. Hinweise in den textlichen Festsetzungen enthalten.

02. E) Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz

Stellungnahme vom 15.07.2021

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet, für welches die Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 – Bereich Liebigstraße“ geplant ist, liegt vollständig in der Zone IIIB des mit Verordnung des Landkreises Aschaffenburg vom 25. Juni 1997 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 28. Juli 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Aschaffener Versorgungs-GmbH.

Die geplanten Änderungen lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf das festgesetzte Wasserschutzgebiet bzw. den Grundwasserschutz erwarten.

Bezüglich der Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser im MI 3 wird auf § 3 Abs. 1 Ziffer 6.1 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung (VO) hingewiesen. Danach ist eine Bebauung der Grundstücke nur verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Im Übrigen sind die Bestimmungen der jeweils aktuell gültigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten.

In fachlicher Sicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu beachten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden zum Sachverhalt ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung um Stellungnahme gebeten, allerdings ist keine Stellungnahme eingegangen.

02. F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz

Stellungnahme vom 15.07.2021

Wir nehmen Bezug auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12. Juli 2021, Az., P-2021-3305-1_S2 und bitten um Beachtung.

Darin wird u.a. empfohlen, zeitnah einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG für eine Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Des Weiteren ist folgender Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt (siehe Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
