



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur-, Immissions- und Bodenschutzgesetze;

Änderung Nr. 10.08 des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand – Teil 1“ i.d.F. vom 5. Juli 2018 durch die Gemeinde Niedernberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: 2 Planentwürfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil 1“ beschlossen. Auf dem Grundstück Pfarrer-Seubert-Straße 13 befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Hinter dem Gewächshaus soll eine weitere Bebauung mit bis zu drei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Im bestehenden Bebauungsplan ist für dieses Grundstück kein Baufenster vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gegen die geplante Ausweisung von drei Baufeldern für eine Wohnbebauung auf dem derzeit für eine Gärtnerei genutzten Grundstück bestehen aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände sofern noch Folgendes beachtet wird:

Präambel

In den Änderungsentwurf ist eine Präambel der Rechtsgrundlagen aufzunehmen, auf die sich

Hausadresse: Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	Unsere Öffnungszeiten: Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Allgemeine Adressen: Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de http://www.landkreis-miltenberg.de
Konten: Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 DE36 7969 0000 0000 0999 88 DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL GENODEF1MIL GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042

die Bebauungsplanänderung stützt.

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes.

Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone, die für das Plangebiet gelten soll, ist mit dem Plangebiet durch einen Pfeil oder einen schwarzen Strich zu verbinden.

Wohneinheiten

Es wird empfohlen, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baufeld festzusetzen.

Dachform

Die Dachform „Satteldach“ (SD) ist in der Planlegende zu erläutern.

Dachneigung

Es wird empfohlen, eine maximal zulässige Dachneigung festzusetzen.

Grenzgaragen

Es wird empfohlen, zu den Grenzgaragen nähere Festsetzungen zu treffen. Ferner ist die Grenzgarage/Nebenanlage (Ga/Na), welche direkt an das Grundstück Fl.Nr. 7000/83 angrenzt, auch farbig „rot“ zu hinterlegen, wie es bei den anderen Ga/Na des Geltungsbereiches der Fall ist.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Planteil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl mit dem entsprechenden Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung als auch durch Buchstaben gekennzeichnet. In der Legende werden lediglich die Buchstaben erläutert. Wir bitten, dieses Planzeichen einheitlich in der Planlegende bei der Erläuterung zu verwenden.

Verweis auf Bebauungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „*Nordwestlicher Ortsrand*“ weiterhin gelten sollen. Da hier der Bebauungsplan „*Westlicher Ortsrand – Teil 1*“ geändert wird, sollen vermutlich die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise dieses Bebauungsplanes „*Westlicher Ortsrand – Teil 1*“ gelten. Wir bitten um Berichtigung.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bitten wir folgende Festsetzung zum Artenschutz zu übernehmen:

„Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte ist ein Abbruch erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

C) Immissions- und Bodenschutz

Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 7000/54, 7000/83) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. 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 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil 1“ somit keine Bedenken.

Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben grenzt direkt an den Sportplatz der Gemeinde Niedernberg an. Für das geplante Vorhaben liegt eine Schalltechnische Untersuchung des TÜV SÜD vom 03.07.2018 (Bericht-Nr. F18/209-LG) vor. In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzung der unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen,
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzungen in dem Vereinshaus „Musicum“ (im Wesentlichen Proben von örtlichen Musikkapellen).

Beurteilung:

Bei der Berechnung der außerhalb des Schulsportplatzes stattfindenden Sportaktivitäten wurde von folgenden Nutzungen ausgegangen:

- Donnerstag: 17:00 bis 19:00 Uhr: Turnverein Niedernberg, Leichtathletiktraining,
- Freitag: 18:30 bis 20:00 Uhr: Turnverein Niedernberg, Fußballtraining AH-Mannschaft,
- An Sonn- und Feiertagen erfolgt keine regelmäßige Nutzung der Anlagen.

Kritisch ist gemäß der oben genannten schalltechnischen Untersuchung der Einsatz einer Starterklappe beim Sprintstart usw.

Da diese Starterklappe in der Regel im jeweiligen Zielbereich des Sprints (50 m, 75 m bzw. 100 m) von der Aufsichtsperson mittig in der Laufbahn ausgelöst wird und das Plangebiet direkt südlich an die Laufbahn anschließt, ist um die jeweiligen Zielbereiche (und somit auch in den entsprechenden angrenzenden Flächen des Plangebietes) bereits bei einem zweimaligen Auslösen

der Startklappe innerhalb des 2-stündigen Trainingsbetriebes **eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet zu erwarten.**

Vor der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit den Verantwortlichen für die Laufbahn zu klären, ob bzw. wie Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen in Zukunft ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes von der oben beschriebenen, relativ geringen Nutzung der nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze, außerhalb des Schulsportes abhängt. Bei einer intensiveren Nutzung kann der zulässige Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Nähe zu den Sportplätzen leicht überschritten werden. Auch hier wäre mit den Verantwortlichen der Sportplätze zu klären, ob die oben beschriebene, relativ geringe Nutzung der nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze, außerhalb des Schulsportes auch für die Zukunft realistisch erscheint.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Regierungsrat