

Planer FM  
Mühlstraße 43  
63741 Aschaffenburg

**Raumordnung und Bauleitplanung**

Ihr Ansprechpartner:  
Frau Kaiser-Hajek

Zimmer 252  
Telefon: 09371 / 501 375  
Fax: 09371 / 501 79 365  
sabine.kaiser-hajek@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr  
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -  
Ihre Nachricht vom: 13. 11.2018

Unser Zeichen: 51-6102-BP-58-2018-1  
Miltenberg, den 17.12.2018

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit  
der Terminvereinbarung**



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze;  
**Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ i.d.F. vom 9. Oktober 2018 durch die Gemeinde Niedernberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**  
**Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (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:

Auf dem Anwesen Waldstraße 5 (Fl. Nr. 11300/3) soll auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden. Da der bestehende Bebauungsplan für ein solches Vorhaben keine baulichen Möglichkeiten im rückwärtigen Bereich zulässt, soll durch die Planänderung Planungsrecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden. Im Bebauungsplan ist für das Plangebiet bisher ein Mischgebiet ohne störende Anlagen festgesetzt. Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Planung wird für die Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

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

Gegen die Ausweisung eines Baurechts für ein eingeschossiges Einfamilienhaus in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.Nr. 11300/3 bestehen aufgrund der ausreichenden Größe und

<b>Hausadresse:</b> Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	<b>Unsere Öffnungszeiten:</b> Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	<b>Allgemeine Adressen:</b> Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de <a href="http://www.landkreis-miltenberg.de">http://www.landkreis-miltenberg.de</a>
<b>Konten:</b> Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042	

Tiefe des Baugrundstückes aus städtebaulicher Sicht keine Einwände.

Sofern der Antragsteller plant einen Zwerchgiebel zu errichten, so sollten hierfür nähere Festsetzungen, wie Wandhöhe und Dachform noch festgesetzt werden, damit ein mögliches Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO genutzt werden kann.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht Einverständnis. Wir bitten um Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Artenschutz:

### *Neue Fassung:*

Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die Gebäudestruktur ist vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren.

### *Begründung:*

Laut der bisherigen textlichen Festsetzung kann der Gebäudeabriss nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies ist falsch, da der Zeitpunkt „Nur“ von der vorherigen artenschutzrechtlichen Begutachtung und den jeweiligen Untersuchungsergebnissen abhängig ist. Demzufolge kann auch in den Sommermonaten ein Abriss möglich sein, so lange der Artenschutz abgehandelt wurde.

## **C) Immissionschutz**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

## **D) Bodenschutz**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummer 11300/3) 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 „Südlicher Ortsrand“ somit keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Krah  
Regierungsrat