



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

011/2019/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	17.01.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-06.17

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	29.01.2019	öffentlich

Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufnahme der Begrenzung des Zwerchgiebels auf eine maximale Wandhöhe von 6 Metern, sowie den redaktionellen Anpassungen zu.

Sachverhalt:

Im gleichen Zeitraum zur Bürgerbeteiligung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Folgende Stellungnahme ging ein:

Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 17.12.2018, eingegangen beim Planer FM:

„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 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.“

Zu Teil A

In den textlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt, dass die Wandhöhe des Zwerchgiebels max. 6 Meter betragen darf.

Zu Teil B

Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Zu Teil D

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
