



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

108/2021/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.10.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-05.34

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	19.10.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - 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 - Denkmalschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

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

01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
02. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
03. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01.A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 23.09.2021

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

09. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht

10. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
11. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
12. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
13. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
14. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
15. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
16. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

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

04. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
06. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01.A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 23.09.2021

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. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert wurde.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der Bebauungsplanentwurf wurde als Heftung mit den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

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.

Abstandsflächen

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. Grundsätzlich ist es also möglich, abweichende Regelungen im Bebauungsplan zu treffen.

In der Begründung wird auf Seite 8, „Ziff. 6.7 Abstandsflächen“ *ausgeführt, dass das Abstandsflächenrecht, wie es bis zum 31. Januar 2021 gegolten hat, übernommen werden soll, da es sich um eine Bauleitplanänderung innerhalb eines gewachsenen Gebietes handele.*“

Tatsächlich führt eine Regelung bezüglich der Berechnung von Abstandsflächen im Bebauungsplan zu (unnötigen) Problemen. Zur Festsetzung von abweichenden Abstandsflächen sollten die Abstandsflächen vermaßt werden.

Grenzabstand nördliche Baugrenze

Die nördliche Baugrenze hat einen Grenzabstand von 6,0 m. Dieser Abstand führt zu einer geringen Ausnutzung der hinteren Grundstücke.

Grenzbebauung

Für das Grundstück Fl.Nr. 6179 wird eine einseitige zwingende Grenzbebauung festgesetzt.

In Ziff. 6.3.2 der Begründung wird ausgeführt, dass auf diesem Grundstück die Umnutzung zu Wohnzwecken mit Erhöhung der Grenzfassade auf max. 4,50 m zugelassen werden soll. Diese Form der Bebauung soll durch die Festsetzung der einseitigen zwingenden Grenzbebauung ermöglicht werden.

Wandhöhe

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe im WA2 könnte zu Problemen führen, da dieser Bereich nicht an der Straßenbegrenzungslinie liegt.“

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die textlichen Festsetzungen werden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden als ein Gesamtplan zusammen dargestellt.

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist in der Begründung ausreichend dargestellt. Hier wird dargelegt, dass der Bebauungsplan aufgestellt wird, um eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb eines erschlossenen und im wesentlichen bebauten Baugebiets zu ermöglichen. Dass es sich um eine Entwicklung im Innenbereich handelt und daher o.g. Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt wird, geht aus der Begründung hervor. Eine Ergänzung der Begründung wird für nicht erforderlich gehalten.

Abstandsflächen

Die Abstimmung mit den Eigentümern zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgte auf Basis der in den textlichen Festsetzungen festgelegten Abstandsflächenregelungen. Da keine konkreten Planungen vorliegen, ist die Vorgabe von vermaßten Abstandsflächen im Bebauungsplan hier nicht zielführend.

Grenzabstand nördliche Baugrenze

Dieser Abstand wurde bewusst zum Schutz der benachbarten Grundstücke aufgenommen. Außerdem ermöglicht dieser Abstand, der über die erforderliche Abstandsfläche hinausgeht, eine dichtere Begrünung der rückwärtigen Hofbereiche und dient dem Schutz nachbarlicher Belange.

Grenzbebauung

Die Stellungnahme enthält nur die Darstellung der Planung – eine Fragestellung ist nicht enthalten. Der Sachverhalt wurde am 18.10.2021 durch telefonische Nachfrage geklärt. Eine Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich. Die Planungsabsicht ist hinreichend in der Begründung unter Punkt 6.3.2 beschrieben.

Wandhöhe

Der Bezugspunkt für das WA 2 wird geändert zu: das natürliche Gelände.
Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Aus naturschutzrechtlicher Hinsicht sind folgende konkretisierten textliche Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes in den Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ zu übernehmen:

- Eingriffe in Gehölzbestände – d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zulässig (§ 39 Abs.5 BNatSchG). Vor Beginn der Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch eine fachkundige Person auf ein Vorhandensein von Höhlen oder Spalten (Biotopbaum) zu prüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor

Maßnahmenbeginn die uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Vorgabe ergänzt. Die bereits enthaltenen Hinweise zum Artenschutz entfallen.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 5.34 des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 6178, 6179, 6180, 6181 und 6182 der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (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 Änderung Nr. 5.34 des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ 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 den 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 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baumaßnahmen mit wesentlichen Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen vorgesehen. Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen bereits aufgeführt.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke in 2. Reihe. Wasserrechtliche Berührungspunkte sind nicht zu erwarten. Von der Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes wurde daher abgesehen.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weder Baudenkmäler noch kartierte Bodendenkmäler. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalfunden enthalten.

Auf die zusätzliche Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde daher verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
