



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

107/2021/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.10.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-07.05

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	19.10.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, 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 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans 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. 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.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen.

Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass der Flächennutzungsplan berichtigt werden soll. Die entsprechende „Vorher – Nachher“ – Darstellung in der Begründung fehlt jedoch. Auch ist kein entsprechender Plan den Unterlagen beigelegt.

Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Baufenster

Es wird empfohlen, die im planerischen Teil eingezeichneten Baufenster an den Grundstücksgrenzen, an welche nicht angebaut werden darf, um 3,00 m zurückzusetzen.

Einfriedungen

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Festsetzung zur Höhe der Einfriedung beibehalten wird. Die Festsetzungen zur Ausführung der Einfriedungen (seitlich und rückwärtig als Maschendrahtzaun, Befestigung an Stahlrohrpfosten etc.) sollte angepasst werden, da diese nicht mehr zeitgemäß sind.

Fehlerteufel

Auf Seite 3 der Begründung hat sich der Fehlerteufel eingeschlichen:

„Das 766 m² große Flurstück Fl.Nr. 5930 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Parzellen 5930 neu (538 m²) und 5930/1 (228 m²).“

Beschlussempfehlung

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

Rechtsgrundlagen

Die textlichen Festsetzungen wurden 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 mit der Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes innerhalb eines erschlossenen Baugebiets und damit einer Nachverdichtung im Innenbereich ausreichend dargestellt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Unterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden erstellt, die Inhalte wurden in der Begründung ergänzt.

Baufenster

Das Abrücken der Baugrenzen ist bei Festsetzung der offenen Bauweise sowie Anwendung der Abstandsflächenregelung nach BayBO nicht erforderlich.

Einfriedungen

In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass Einfriedungen zur Straße unzulässig sind und zur Seite sowie zur rückwärtigen Grenze Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00m gem. BayBO zugelassen werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Fehlerteufel

Die Angabe wird korrigiert.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Laut der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans sind auf dem Grundstück, das aktuell bebaut werden soll, weder Bäume noch Sträucher vorhanden.

Dies trifft jedoch nicht zu. Zudem befindet sich auf besagtem Grundstück ein Gebäude, welches für den Neubau des geplanten Wohnhauses abzurechen wäre. Des Weiteren wird bezüglich Eingriffen in Gehölzbestände auf den Grundplan verwiesen, dieser enthält jedoch keine Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes bzw. Eingriffen in Gehölzbestände.

Maßnahmen zum Artenschutz bei der Betroffenheit von nach Anhang IV der FFH- Richtlinie und nach Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten, sind daher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Dies bezieht sich zum einen auf Eingriffe in Gehölzbestände und zum anderen auf den Abbruch des bestehenden Gebäudes.

Der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird daher aus naturschutzrechtlicher Sicht unter folgenden Auflagen die Zustimmung erteilt:

Artenschutz

1. 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.
2. 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 Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

Artenschutz

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Vorgabe ergänzt. Die Begründung wird angepasst.

02.D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 07.05 des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Biet-

straße“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 5930/1 und 5932/18 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. 07.05 des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ 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 werden unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

02.E) Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein weiterer Bauplatz in einer bereits im Wesentlichen bebauten Ortslage geschaffen. Wasserrechtliche Berührungspunkte sind nicht zu erwarten. Von der Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes wurde daher abgesehen.

02.F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

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 direkten Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weder Baudenkmäler noch kartierte Bodendenkmäler. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein weiterer Bauplatz im einer bereits im Wesentlichen bebauten Ortslage geschaffen.

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

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
