

Planer FM Fache Matthiesen GbR
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: -

Unser Zeichen: 51-6102-BP-9-2025-1
Miltenberg, den 24.04.2025

**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, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand I“ i.d.F. vom 13. Februar 2025 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch die Gemeinde Niedernberg; Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Antragsteller planen eine Wohnbebauung des bisher nur mit Nebenanlagen und einem Swimmingpool genutzten Grundstücks Fl. Nr. 7000/69, Tafelweg 22.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“.

Gegenüber dem Plangebiet befindet sich die Kinderkrippe des Kinderreich Niedernberg e.V. mit eingeschossiger Bebauung und Freibereichen. Im Norden des Plangrundstücks befindet sich ein historisches Scheunengebäude mit steilem Dach. Die Bebauung im Osten entlang der Römerstraße ist zweigeschossig plus Dachgeschossnutzung, in den Höfen befinden sich größere Nebengebäude. Im Süden befindet sich ein unbebautes Grundstück, danach schließen eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dächern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans an.

Von Süden her zeigt sich bis vor dem Wendepunkt vor der Kita eine relativ homogene Bebauung, nach Norden hin wechselt das Erscheinungsbild. Hier befindet sich neben der zurückgesetzten Scheune bereits ein Wohnhaus mit giebelständiger Ausrichtung zum Tafelweg sowie die rückwärtige Bebauung mit Nebenanlagen des Grundstücks Römerstraße 23.

Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem flachgeneigtem Walmdach.

Um die Baulücke bebauen zu können, wünscht der Antragsteller folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- keine Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze

Kontakt:

Brückenstraße 2
63897 Miltenberg
Telefon: 09371 501-0
Telefax: 09371 501-79270
E-Mail: poststelle@lra-mil.de

Bankverbindung:

Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg
IBAN: DE52 7955 0000 0620 0018 34
SWIFT-BIC: BYLADEM1ASA
Ust-IdNr.: DE 132115042

unsere Öffnungszeiten im Internet:



www.landkreis-miltenberg.de

-
- Ausrichtung des Giebels zur Straße statt straßenparallele Firstrichtung
 - II Vollgeschosse statt I+D
 - Wandhöhe von 6,50 m statt Traufhöhe bis 4,00 m
 - Überschreitung der Baugrenze zur Straße um 1,00 m (Abstand von 3,00 m statt 4,00 m).

Rücksprachen beim Landratsamt ergaben, dass aufgrund der erforderlichen Befreiungen keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans zu Schaffung des angepassten Baurechts erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung kann eine Baulücke in einem erschlossenen Baugebiet bebaut werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gilt weiterhin. In der Änderung werden dazu keine Festsetzungen getroffen

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

C) Immissionschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Ortsrand I", da auf dem betroffenen Grundstück lediglich Wohnbebauung entsteht, von der im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlicher Ortsrand Teil I" in Niedernberg liegt das Grundstück Fl. Nr. 7000/69 der Gemarkung Niedernberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG ist das v. g. Grundstück nicht 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 bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.13 „Westlicher Ortsrand Teil I“ 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 innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem 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 jeweiligen 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

F) Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, da in den vorgelegten Unterlagen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt sind.

G) Brandschutz

Von Seiten der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung bezogen.

Zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplans wird unter Einhaltung der gängigen Vorschriften (z.B. DVGW W405, BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr u.Ä.) derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Vorangegangene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Westlicher Ortsrand I“, Gemeinde Niedernberg geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
- Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie WWA und Wasserrecht sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Oberregierungsrat