



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

049/2025/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	24.04.2025
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-03.12

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich

Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, 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:

- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
- Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz
- Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
- Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

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

- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz
- Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz

jeweils mit Schreiben vom 24.04.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01 C Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz

Stellungnahme vom 24.04.2025

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.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis zur Errichtung von PV-Anlagen wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

01 D Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz

Stellungnahme vom 24.04.2025

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.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung für die Bebauung des Grundstücks liegt bereits vor. Es ist die Errichtung eines nicht unterkellerten Wohnhauses vorgesehen. Wesentliche Bodenbewegungen sind daher nicht geplant.

Der Hinweis zum Umgang mit Mutterboden wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen unter D.2 in den textlichen Festsetzungen bereits aufgeführt.

01 H Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange

Stellungnahme vom 24.04.2025

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Begründung geht hervor, dass Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden sind.

Wasserrechtliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Eine Beteiligung des WWA wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Das LRA, Wasserschutz, wurde am Verfahren beteiligt und teilte mit, dass wasserrechtliche Tatbestände aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich sind.

02 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Sachgebiet BQ

Stellungnahme vom 03.04.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern und Funden sind in den Hinweisen unter D.1 bereits in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
