



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

050/2025/2

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich

Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, 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 – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

jeweils mit Schreiben vom 15.04.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

A Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 15.04.2025

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen.

Wir bitten daher die Gemeinde Niedernberg sich zu folgenden Punkten Gedanken zu machen:

Photovoltaikanlage

Zur möglichen Festsetzung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden werden keine Ausführungen gemacht. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b) BauGB besteht die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Gründach/Begrünung von Gebäuden

Es werden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung getroffen.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden zu treffen. Als Teil einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung sind begrünte Gebäude deshalb aus der modernen Stadtplanung nicht mehr wegzudenken. Gebäudebegrünungen wirken wie „natürliche Klimaanlage“ und Luftverbesserer. Gründächer bieten bei der sogenannten „intensiven Begrünung“ die zusätzliche Möglichkeit, weitere Nutzflächen auf den Dächern zu schaffen (um zu Gärtnern, für Freizeit und Erholung).

Nutzung von Zisternen

Unter den Hinweisen wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass keine konkrete Festsetzung erfolgen solle, um die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Plangebiet sicherzustellen.

In der Begründung wird ebenso erläutert, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch zahlreiche Grundstücke befänden, in denen eine Hinterliegerbebauung zugelassen sei, die aber noch nicht umgesetzt wurde. Grundsätzlich sei zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der Ausnutzung der Flächen eine Änderung von größeren Bereichen oder des gesamten Bebauungsplans sinnvoll. Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung mit Digitalisierung der einzelnen Bebauungspläne werde die Gemeinde dann jeweils eine Überarbeitung des Gesamtbebauungsplans vornehmen.

Unter diesem Aspekt empfehlen wir, die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen bezüglich des Klimaschutzes zu prüfen, da zukünftig dann doch mehrere Grundstückseigentümer davon betroffen sein werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Photovoltaikanlage

Auf die Festsetzung zur Errichtung einer PV-Anlage wird verzichtet. Nach GEG ist für die Versorgung von Wohnhäusern mit Wärme und Warmwasser ein 65%-iger Anteil an regenerativen Energien nachzuweisen. Um Technologieoffenheit zu gewährleisten, wird auf die zwingende Festsetzung von PV verzichtet.

Gründach/Begrünung von Gebäude/Nutzung von Zisternen

In Anbetracht der Ausgangslage der Änderungserfordernis (Anpassung der Wandhöhe und Dachform) wird im Rahmen des bereits aufgeführten Gleichbehandlungsgrundsatzes auf die Aufnahme der zusätzlichen Festsetzungen verzichtet.

In die Hinweise wird aufgenommen, dass ein Gründach zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und zur Verringerung des Regenwasserabflusses empfohlen wird.

Überarbeitung Gesamtbebauungsplan

Die Anregungen werden grundsätzlich begrüßt und werden bei einer zukünftigen Überarbeitung des Bebauungsplans, die größere Flächen oder den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen, berücksichtigt.

C Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz

Stellungnahme vom 15.04.2025

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans "Südlicher Ortsrand", 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.

D Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz

Stellungnahme vom 15.04.2025

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortsrand" in Niedernberg liegt das Grundstück Fl. Nr. 11610 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 8. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher 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 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 vorzu-legen.

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 aufgenommen.

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

G Landratsamt Miltenberg – Brandschutz

Stellungnahme vom 15.04.2025

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Zugänglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich ist.

Eine geradlinige Zuwegung mit einer Mindestbreite von 1,25m Breite zur Rettung von Personen mittels tragbaren Leitern ist vorzusehen, wenn die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses 7m zur tatsächlichen Geländeoberfläche nicht überschreitet.

Eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges darüber hinaus über Hubrettungsfahrzeuge wird abgelehnt.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der unter D.7 bestehende Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird um Inhalte aus dem Hinweis ergänzt.

H Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange

Stellungnahme vom 15.04.2025

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Südlicher Ortsrand“, 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.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
