

Landratsamt Miltenberg – Postfach 1560 – 63885 Miltenberg
51-6102-BP-13-2025-1

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-13-2025-1
Miltenberg, den 20.05.2025

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit
der Terminvereinbarung**



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur-, Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerstraße Spielplatz“ i.d.F. vom 25. März 2025 durch die Gemeinde Niedernberg;

Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niedernberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) „Römerstraße Spielplatz“. Der Spielplatz am Tannenwald muss im Rahmen des Schleusenneubaus verlegt werden. Hierzu wurde als neuer Standort vom Gemeinderat als Fläche die Römerstraße gegenüber von Taubenhalle/Pferdefreunde definiert und die Aufstellung des B-Plans „Römerstraße Spielplatz“ beschlossen.

Betroffen von der Aufstellung des B-Plans sind die folgenden Grundstücke:

Fl.Nrn. 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3235/1, 3235/2, 3536, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245 (Lage: Ahl), jeweils teilweise.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 10.232 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

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

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil. Die textlichen Festsetzungen wurden separat übermittelt. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

Nebenanlagen/Flächen für Stellplätze

Im Planteil ist eine rot gestrichelte Linie erkennbar, die bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht erläutert wird. Vermutlich handelt es sich um die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, evtl. wird diese Linie im Verlauf von der Kennzeichnung der Flächen zum Anpflanzen überlagert. Die Darstellung ist zu überarbeiten und entsprechend in der Legende aufzunehmen.

Verfahrensvermerke

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren erfolgt, kann in den Verfahrensvermerken der Hinweis auf § 13a BauGB entfallen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Aufstellung des Bebauungsplans kann aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht derzeit noch nicht zugestimmt werden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und integriertem Grünordnungsplan sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind in den Unterlagen noch nicht enthalten. Diese sind erforderlich um eine Stellungnahme abzugeben.

Bei dem o.g. Vorhaben sind die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) wird hingewiesen.

Zur Beurteilung des Vorhabens sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung und integriertem Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Hinweis:

Das Planungsbüro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbH steht bereits mit der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung in Kontakt.

C) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“, da der mit dem Vorhaben einhergehende „Kinderlärm“ als sozialadäquat gilt und hinzunehmen ist (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Auch die Stellplätze befinden sich in ausreichendem Abstand zur nächstgelegenen Bebauung, sodass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans "Römerstraße - Spielplatz" sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG keine der o. g. Grundstücke 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 Aufstellung des Bebauungsplans "Römerstraße - Spielplatz" und der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans 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

Das Gebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg.

Zunächst einmal ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.06.1997, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 28.07.2023 (WSG-VO), die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten. Sofern es sich bei einem B-Plan für einen Spielplatz um ein Baugebiet handelt, wäre eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung beim Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen (§ 52 Abs. 1 Satz 2 WHG).

In den textlichen Festsetzungen des B-Plans wird in Teil E auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen. Die Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Hinsichtlich des Toilettenhäuschen wird auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 WSG-VO hingewiesen. Demnach ist die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn die Gründungssohle 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt und Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird. Die breitflächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig, sofern das Wasser nicht von einem Metalldach stammt (§ 3 Abs. 1 Nr. 4.6 WSG-VO).

F) Denkmalschutz

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

G) Brandschutz

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden keine zusätzlichen Anforderungen gestellt.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen auf Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“, Niedernberg geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg befindet, ist darauf zu achten, dass alle einschlägigen Rechtsvorschriften eingehalten werden. Zudem ist eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes Aschaffenburg (Trinkwasserschutz@lra-ab.bayern.de) einzuholen.
- Es gilt als selbstverständlich, dass eventuell baulich genutzte Grundstücke (Toilettenhäuschen) 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 Wasserwirtschaftsamt und Wasserrecht sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Pache
Oberregierungsrat