

Landratsamt Miltenberg – Postfach 1560 – 63885 Miltenberg
51-6100-FNP-7-2025-1

Planer FM Stadtplanung Energieberatung
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

Raumordnung und Bauleitplanung

Ihr Ansprechpartner:
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: 51-6100-FNP-7-2025-1
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;

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ i.d.F. vom 24. Februar 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und gleichzeitig als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen –Sand und Kies- und als Fläche für die Waldaufforstung gekennzeichnet. Die Fläche entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ geändert.



A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

B) Natur- und Landschaftsschutz

Die durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans möglicherweise hervorgerufene Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange kann aufgrund fehlender Planunterlagen derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“.

Der Änderung des Flächennutzungsplans kann erst zugestimmt werden, wenn feststeht, dass durch die vorgesehene Bauleitplanung keine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange hervorgerufen wird bzw. die hervorgerufenen Beeinträchtigungen kompensiert werden können.

C) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Römerstraße Spielplatz“. Auf die Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Römerstraße Spielplatz“ in Niedernberg 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. Juni 1997, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 28. Juli 2023 (WSG-VO), die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten. Sofern es sich beim 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 Metaldach stammt (§ 3 Abs. 1 Nr. 4.6 WSG-VO).

F) Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus Sicht des Denkmalschutzes Einverständnis.

G) Brandschutz

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden keine zusätzlichen Anforderungen gestellt.

H) Gesundheitsamtliche Belange

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

- Da sich der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg befindet, ist eine Stellungnahme des Gesundheitsamts Aschaffenburg einzuholen.
- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Pache
Oberbürgermeister