

Landratsamt Miltenberg – Postfach 1560 – 63885 Miltenberg  
51-6102-BP-27-2021-1

Architekturbüro  
Planer FM Stadtplanung - Energieberatung  
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-27-2021-1  
Miltenberg, den 15.07.2021

**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 „Nördlicher Ortsrand I“ (Gewerbe Nr. 8.11 – Bereich Liebigstraße) i.d.F. vom 2. Juni 2021 im beschleunigten Verfahren durch die Gemeinde Niedernberg;**

**Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).**

Anlagen: 1x Planentwürfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I - Gewerbe“ wird auf zwei Grundstücken an der Römerstraße die gewerbliche Nutzung aufgegeben.

Auf diesen Flächen soll Baurecht für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch für die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke der Gebietscharakter von abgestuftes Gewerbegebiet zu Mischgebiet geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich Gewerbegebiet aus. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

<b>Hausadresse:</b> Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	<b>Unsere Öffnungszeiten:</b> Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	<b>Allgemeine Adressen:</b> Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de <a href="http://www.landkreis-miltenberg.de">http://www.landkreis-miltenberg.de</a>
<b>Konten:</b> Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042	

## A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

### Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert wurde.

Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** wurde zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 wurde zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

### Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Grundsätzlich wird eine städtebauliche Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird hier umgesetzt. Wir bitten dennoch die Begründung zu überarbeiten und kurz auf die wesentlichen Aspekte der städtebaulichen Erforderlichkeit einzugehen.

## B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht wird der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der vorgelegten Unterlagen ohne Auflagen zugestimmt.

## C) Immissionschutz

Das Quartier ist geprägt durch eine heterogene Mischung von Bauten und Nutzungen.

Das geplante Mehrfamilienhaus entsteht auf den Grundstücken in der Südostecke des Geltungsbereichs. Ein Grundstück wird geteilt, das bestehende eingeschossige Wohnhaus bleibt erhalten. Nördlich davon befindet sich als Solitär das 2-geschossige Kirchengebäude der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde e.V. mit einem hohen Walmdach.

Auf der Westseite der Liebigstraße befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke mit einem eingeschossigen Hallenbau, einem 2-geschossigen Verwaltungsgebäude sowie einem 3-geschossigen Bürogebäude mit Lager- oder Fertigungshalle.

Vom TÜV Süd, Herr Leiker wurde mit Datum vom 9. Februar 2021 eine schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand“ erstellt.

Da nördlich und westlich an den betreffenden Teilbereich Grundstücke des Plangebietes „Nördlicher Ortsrand“ mit verschiedenen Anlagen bzw. Betrieben anschließen, war im Rahmen der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit die o.a. Umwidmung unter Berücksichtigung der für diese o.g. Anlagen bzw. Betriebe z.B. in Genehmigungsbescheiden existierenden schalltechnischen Anforderungen realisiert werden kann.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird vom Gutachter festgestellt, dass die geplante Umwidmung eines derzeit als „abgestuftes Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Teilberei-

ches des Bebauungsplangebietes „Nördlicher Ortsrand“ mit 8 Grundstücken und zukünftige Festsetzung als Mischgebiet MI unter den in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Voraussetzungen aus schalltechnischer Sicht realisiert werden kann.

Konkret trifft dies gemäß dem Gutachter auch für die zum derzeitigen Planungsstand bereits dezidiert geplante Baumaßnahme auf den beiden Grundstücken Flur-Nr. 3211/14 und 3211/90 zu. Hier ist die Realisierung von 2 Baukörpern mit insgesamt etwa 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen die geplante Bebauungsplanänderung keine nennenswerten Bedenken.

#### **D) Bodenschutz**

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ostrand I, Gewerbe 8.11 – Bereich Liebigstr.“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3211/7, 3211/13, 3211/14, 3211/24, 3211/26, 3211/90 und 3211/95 sowie Fl. Nr. 3211/19 teilweise der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG 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 besteht gegen die 11. Änderung des Bebauungsplans Nördlicher Ostrand I, Gewerbe 8.11 – Bereich Liebigstr.“ 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 eine Anpassung 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 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**

##### Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet, für welches die Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 – Bereich Liebigstraße“ geplant ist, liegt vollständig in der Zone IIIB des mit Verordnung des Landkreises Aschaffenburg vom 25. Juni 1997 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 28. Juli 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Aschaffener Versorgungs-GmbH.

Die geplanten Änderungen lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf das festgesetzte Wasserschutzgebiet bzw. den Grundwasserschutz erwarten.

Bezüglich der Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser im MI 3 wird auf § 3 Abs. 1 Ziffer 6.1 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung (VO) hingewiesen. Danach ist eine Bebauung der Grundstücke nur verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Im Übrigen sind die Bestimmungen der jeweils aktuell gültigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten.

In fachlicher Sicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu beachten.

#### **F) Denkmalschutz**

Wir nehmen Bezug auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12. Juli 2021, Az., P-2021-3305-1\_S2 und bitten um Beachtung.

Darin wird u.a. empfohlen, zeitnah einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG für eine Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren ist folgender Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

#### **G) Brandschutz**

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

Zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplans werden 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 den vorgelegten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 – Bereich Liebigstraße“ geprüft und ist mit der Realisierung einverstanden.

Über die bereits im Plan benannten Regelungen hinaus werden keine weiteren gesundheitsamtlichen-/hygienischen Belange berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Pache  
Oberregierungsrat