

GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

073/2025/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	09.07.2025
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-11.14

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.07.2025	öffentlich

### **Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Plan und Begründung werden wie im Sachverhalt beschrieben ergänzt.

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
08. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
09. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange,
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt:

01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
03. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
04. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange.

01. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
07. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz.

Im Folgenden der Abwägungsvorschlag des Planungsbüros PlanerFM und der Gemeindeverwaltung.

**1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 07.05.2025**

**Anregungen / Hinweise:**

Denkmalschutz

Im Planumgriff sind mehrere Boden- und Baudenkmäler vorhanden, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Im Planumgriff auf Flur-Nr. 6836 ist ein Naturdenkmal (ND-05710) vorhanden, worauf in den Planunterlagen nicht eingegangen wird.

Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) RP1 sollen die schutzwürdigen

**Beschlussempfehlung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt.

Das Naturdenkmal wird im Plan ergänzt.

Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

#### Überschwemmungsgebiet

Wie auch den Planunterlagen zu entnehmen ist, liegt der Altort von Niedernberg unmittelbar am Main, wird aber durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Flusses (HQ 100) nicht berührt. Das HQ extrem überdeckt aber Teilflächen des Plangebietes. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

- Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
- Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden. Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu. Kommunale

Der Natur- und Landschaftsschutz hat der Planung zugestimmt.

#### Überschwemmungsgebiet

Der Wasserschutz hat der Planung zugestimmt

<p>Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.</p> <p>Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.</p> <p><u>Fazit</u> Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Denkmalschutz-, Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.</p> <p>Ansonsten werden keine Einwände erhoben.</p>	<p><u>Fazit</u></p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>keine</p>
---	---

<p><b>2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 07.05.2025</b></p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p><u>Denkmalschutz</u> Im Planumgriff sind mehrere Boden- und Baudenkmäler vorhanden, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.</li> <li>• Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.</li> </ul> <p>Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt.</p>

<p>fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.</p> <p>Im Planumgriff auf Flur-Nr. 6836 ist ein Naturdenkmal (ND-05710) vorhanden, worauf in den Planunterlagen nicht eingegangen wird.</p> <p>Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.</p> <p>Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u> Wie auch den Planunterlagen zu entnehmen ist, liegt der Altort von Niedernberg unmittelbar am Main, wird aber durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Flusses (HQ 100) nicht berührt. Das HQ extrem überdeckt aber Teilflächen des Plangebietes. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.</li> <li>• Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung,</li> </ul>	<p>Das Naturdenkmal wird im Plan ergänzt.</p> <p>Der Natur- und Landschaftsschutz hat der Planung zugestimmt.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p>
--	---

<p>freigehalten werden. Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu. Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.</p> <p>Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.</p> <p><u>Fazit</u> Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Denkmalschutz-, Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.</p> <p>Ansonsten werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Der Wasserschutz hat der Planung zugestimmt</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>keine</p>
--	--

<p><b>3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b> mit Schreiben vom 23.05.2025</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b> Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Verfahrensart</u> Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (neu) aufgestellt. Das Gebiet des Bebauungsplans überschreitet die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Ab einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> kann das beschleunigte Verfahren auch angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>In der Begründung wird auf die „Einzelprüfung“ eingegangen. Die Begründung kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Verfahrensart</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Umwelteinwirkungen durch die Neuaufstellung ausgelöst werden:

- Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.
- Es besteht nur noch auf wenigen Anwesen die Möglichkeit einer zusätzlichen Neubebauung. In den meisten Fällen soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, um auf den Grundstücken Um- und Ausbaumaßnahmen zu regeln.
- Da das Besondere Wohngebiet und die GRZ beibehalten werden, bleibt der Charakter des Gebietes unverändert. Nachverdichtungsmöglichkeiten, durch die sich umweltrelevante Veränderungen ergeben könnten, werden nicht ausgelöst. Es wird nur das, was planungsrechtliche zulässig war, beibehalten.
- Lediglich die Möglichkeit Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche ausbauen zu können, stellt eine Nachverdichtung dar. Da sich diese aber in die umgebende Bebauung einfügen müssen, ist sichergestellt, dass mit diesem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Somit könne gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

Die Überlegungen sind nachvollziehbar, auch das vorrangig betroffene Sachgebiet Naturschutz erhebt keine Einwendungen, daher werden die Angaben aus der Begründung hier als „Vorprüfung des Einzelfalls“ akzeptiert.

#### Bebauungspläne

In der Begründung wird ausgeführt, dass im Plangebiet aktuell mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne bestünden. Tatsächlich sind damit wohl die verschiedenen Einzeländerungen des Urplans gemeint. Um Missverständnisse zu vermeiden (sind evtl. auch andere Bebauungspläne außer dem „Altbaugelände I und II“ betroffen?), bitten wir den Text in der Begründung zu konkretisieren.

#### Genehmigungsfreistellung

Gem. Ziff. 11 der Festsetzungen soll das Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen werden.

#### Bebauungspläne

Die Begründung wird unter Ziffer 2.2 wie folgt angepasst:

Im Plangebiet besteht ein Bebauungsplan, der zwischenzeitlich mehrfach geändert wurde.

#### Genehmigungsfreistellung

Nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 BayBO ist die Genehmigungsfreistellung nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 (qualifizierter Bebauungsplan) oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) möglich. Da es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist die Genehmigungsfreistellung nicht möglich. Der Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist daher nicht unter den „Planungs-rechtlichen Festsetzungen“, sondern unter den „Hinweisen“ aufzunehmen.

#### Änderung Nr. 11.11

Der Bebauungsplan „Altbaugelände I + II“ wurde 1993 neu aufgestellt und wurde am 24. Dezember 1993 rechtskräftig. Seitdem hat er einige Änderungen durchlaufen. Die 4. Änderung (rechtskräftig seit 22. März 2002) kann nach Ansicht des Landratsamtes als Neuaufstellung gewertet werden. Mit der Änderung Nr. 11.11 (lt. den Unterlagen des Landratsamtes die 8. Änderung des Bebauungsplans bzw. die 4. nach der angenommenen Neuaufstellung) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Ilbenstraße erweitert. Die Änderung ist rechtskräftig seit 6. Juni 2008.

Unter den Hinweisen ist unter „5. Sonstiges“ erläutert, dass der einfache Bebauungsplan „Altbaugelände I + II“ den Bebauungsplan „Altbaugelände I + II“ sowie alle bisherigen Bebauungsplanänderungen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzen soll. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Änderungsnummer 11.11 aus dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ausgespart sein soll. Das geschaffene Planungsrecht soll für den Bereich der Änderung 11.11 beibehalten werden, auch wenn die geplanten Maßnahmen bisher noch nicht umgesetzt wurden. Daher werde diese Fläche aus dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ausgespart.

Im Hinblick auf eine klare, nachzuvollziehende Bauleitplanung bitten wir zu prüfen, ob der Geltungsbereich der Änderung 11.11 in die Neuaufstellung einbezogen werden kann. Auch für eine einfache, verständliche Darstellung im Internet (GIS/XPlanung/DiPlanung/BayernAtlas) wäre ein gesamter Bebauungsplan hilfreich. Momentan müsste die Neuaufstellung, aber auch der Urplan mit den verschiedenen,

Der Textbaustein wird von den textlichen Festsetzungen zu den Hinweisen verschoben.

#### Änderung Nr. 11.11

Falls die Erweiterung in den Geltungsbereich einbezogen wird:

Um sicherzustellen, dass das Landratsamt auch eine Bebauung in „zweiter“ Reihe genehmigt, wird ergänzend festgesetzt, dass zum rückwärtigen Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 3,0 m im Grundbuch einzutragen ist.

Die Gemeindeverwaltung führte ein Gespräch mit den Grundstückseigentümern der Fl. Nr. 12337. Ihnen wurden die im Folgenden dargestellte mögliche Bebauung im Rahmen des einfachen Bebauungsplans erläutert. Der Grundstückseigentümer teilt der Gemeindeverwaltung mit, dass bei einer Bebaubarkeit mit den drei eingezeichneten Häusern (unter der Voraussetzung, dass sie sich in die Umgebung einfügen) Einverständnis mit

<p>teilweise überholten Änderungen eingepflegt werden. Zudem ist die Änderung 11.11 (fälschlicherweise) mit „Erweiterung des Bebauungsplanes „Altortgebiet I + II“ betitelt und nimmt grundsätzlich Bezug auf die Festsetzungen des Urplans.</p> <p><u>Planzeichen für Gemeinbedarfsflächen</u> Das Planzeichen für die Gemeinbedarfsfläche wird in der Legende erläutert mit „Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf“. Da es sich hier aber um eine Fläche und nicht um eine Linie handelt, ist es ausreichend, das Planzeichen mit „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu erläutern.</p> <p><u>Legende</u> Im Planteil sind die „bestehenden Gebäude“ eingezeichnet und auch entsprechend in der Legende erläutert. Teilweise enthalten die Gebäude im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets noch die weiteren Kennzeichnungen wie „P“ (Pulldach), „S“ (Satteldach), „II“ oder „III“ (für die Geschossigkeit). Dies wird in der Legende nicht weiter erläutert und sollte noch aufgenommen werden, um Missverständnisse zu vermeiden (handelt es sich hier lediglich um den Bestand oder soll zukünftig eine entsprechende Festsetzung gelten?).</p>	<p>dem Einbezug des Grundstücks besteht. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor den in der letzten Sitzung herausgenommenen Fläche der Änderung 11.11 wieder mit aufgenommen wird. Dies würde eine nochmalige Auslegung nach sich ziehen.</p> <p><u>Planzeichen für Gemeinbedarfsflächen</u> Die Bezeichnung „Umgrenzung“ wird gestrichen.</p> <p><u>Legende</u> Die Kennzeichnungen stammen aus der digitalen Flurkarte. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden die Kennzeichnungen entfernt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>  Plan und Begründung werden wie oben beschrieben angepasst.</p>
---	---

Auszug aus der Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 11.11

Auf der Parzelle 12374 wird die bestehende Kegelbahn entlang der Ilbenstraße abgebrochen. Stattdessen wird ein neues 1,5-geschossiges Wohnhaus giebelständig zur sowie ein Carport angeordnet. Das Wohnhaus wird auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut. Des Weiteren wird zwischen dem geplanten Wohnhaus und der Gaststätte „Zur Gemütlichkeit“ der Bau von 5 Stellplätzen ermöglicht.

Für das südlich angrenzende Grundstück (Parzelle 12337) wird Planungsrecht für drei Baugrundstücke geschaffen.

Das östliche Teilgrundstück ist über die Ilbenstraße vollständig erschlossen. Auf dieser Teilfläche wird der Bau eines Wohnhauses mit Grenzbebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze im Anschluss an den nördlich geplanten Neubau ermöglicht.

Diesem Wohnhaus wird die Realisierung einer Garage/Nebenanlage im südöstlichen Grundstücksbereich ermöglicht. Die auf dieser Teilfläche befindliche offene Halle entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird abgebrochen.

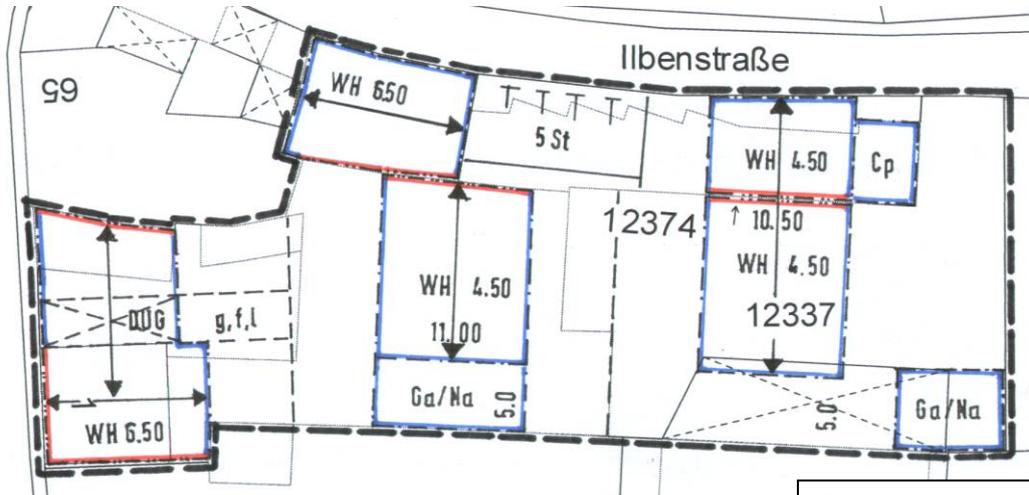
Das westliche Teilgrundstück ist über die Fachrainstraße vollständig erschlossen. Auf dieser Teilfläche wird im Wesentlichen der Bestand planungsrechtlich gesichert. Lediglich in östliche Richtung werden geringfügig Erweiterungen ermöglicht.

Hinter dem Wohnhaus Fachrainstraße 1 befindet sich derzeit ein großes Nebengebäude, das sowohl an die nördliche als auch an die südliche Grundstücksgrenze anschließt. Dieses Gebäude soll abgebrochen werden, wenn in zweiter Reihe ein weiteres Wohngebäude errichtet werden sollte.

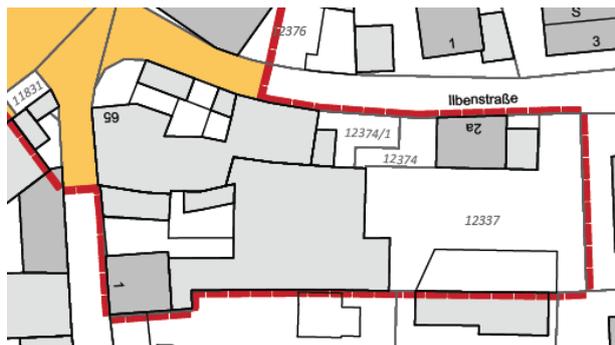
Um hierfür eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung zu ermöglichen, wird von der Fachrainstraße eine mindestens 3.50 m breite Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

festgesetzt. Um aus städtebaulichen Gründen die geschlossene Bebauung zur Straße erhalten zu können, darf diese Durchfahrt überbaut werden. Die Lage der Durchfahrt darf verschoben werden.

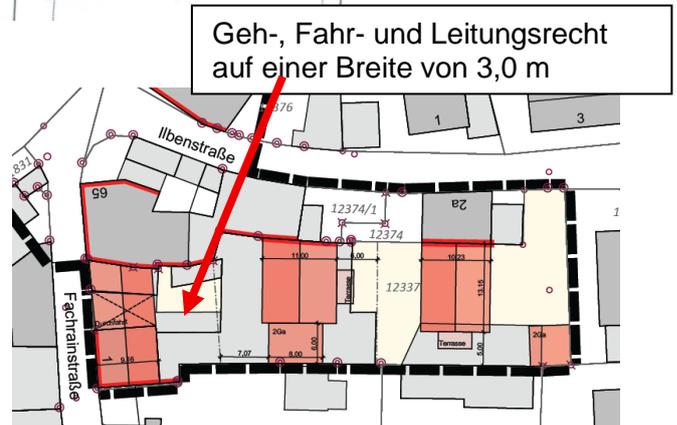
Sofern auf dem mittleren Grundstück ein Wohnhaus realisiert werden sollte, ist dieses auf die nördliche Grundstücksgrenze zu bauen. Garage und Nebenanlage können an das geplante Wohnhaus anschließend bis an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.



Bebauungsplan



Bestand



Bebauung entsprechend einfachem Bauungsplan





<p><b>4. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz</b> mit Schreiben vom 23.05.2025</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b>  Der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans „Altbaugelände I und II“ kann daher unter folgenden Auflagen aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht zugestimmt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Naturdenkmal „2 Lindenbäume“ (ND-05710) ist in den B-Plan aufzunehmen und als „dauerhaft zu erhalten“ zu kennzeichnen.</li> <li>2. Die planungsrechtliche Festsetzung zum Artenschutz (Nr. 5) ist wie folgt anzupassen:  <i>„Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind unmittelbar vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden die betroffenen Gebäudestrukturen von einer geeigneten, fachkundigen Person auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten sowie deren Lebensstätten hin zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel oder deren Lebensstätten festgestellt, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.“</i></li> </ol>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt.</b></p> <p>Zu 1. Es existiert nur noch ein Lindenbaum. Das Naturdenkmal wird ergänzt und als „dauerhaft zu erhalten“ gekennzeichnet.</p> <p>Zu 2. Der Textbaustein unter Ziffer A.5 wird wie nebenstehend formuliert angepasst.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die oben stehenden Punkte werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

<p><b>5. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz</b> mit Schreiben vom 23.05.2025</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b>  Keine der im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Altbaugelände I und II" in Niedernberg liegenden Grundstücke sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bay-BodSchG 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.</p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplans unter Teil C 3. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben:  <i>„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst</i></p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis unter Ziffer C.3 wird wie nebenstehend aufgeführt aktualisiert.</p>

geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV, LAGA M 20, Stand 2023 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertrag-schicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayem.de](http://www.rc-baustoffe.bayem.de) <<http://www.rc-baustoffe.bayem.de>>.“

Zum 1. August.2023 ist u. a. zur Regelung der Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen sowie von Bodenaushub bundeseinheitlich die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten. Wir bitten dies entsprechend bei den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und den RC-Leitfaden durch die ErsatzbaustoffV, welche die Anforderungen an die Verwertung von u. a. Bodenaushub in technische Bauwerke regelt, in die Aufzählung mit aufzunehmen.

Die ErsatzbaustoffV hat zudem die vorher geltenden Leitfäden wie bspw. LAGA M20 (1997) ersetzt. Wir bitten dies entsprechend bei den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und die LAGA M20, Stand 2023, aus der Passage zu streichen.

Ansonsten bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans „„Altbaugelände I und II““ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Vollständigkeitshalber weisen wir jedoch daraufhin, dass sich auf der Fl. Nr. 182 der Gemarkung Niedernberg die Fleischerei „Metzgerei Josef Mohr“ und auf der Fl. Nr. 12374/1 der Gemarkung Niedernberg das Gastgewerbe „Gasthof Zur Gemütlichkeit“ befindet. Auf Grundlage des Bodenschutzrechts, insbesondere Anhang 2 Tabelle 1 und Tabelle 2 der Arbeitshilfe zur Altlastenbearbeitung „Altlastenkataster ABuDIS“ des Landesamtes für Umwelt (Stand 08/2023), ergibt sich rein aufgrund der derzeitigen Nutzung grundsätzlich ein niedriges Gefährdungspotenzial für die Branchen Ernährungsgewerben und Gastgewerben. Eine

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

fachliche Erstbewertung oder bodenschutzrechtliche Recherchen wurden bezüglich dieser Fläche noch keine vorgenommen; eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG erfolgte entsprechend (noch) nicht.	Der Hinweis unter Ziffer C.3 wird wie oben beschrieben aktualisiert.
---	--

<b>6. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz</b> mit Schreiben vom 23.05.2025	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Innerhalb des Gebiets befinden sich zahlreiche Einzeldenkmäler, die nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D-6-76-144-21 - Hauptstraße 40,</li> <li>- D-6-76-144-4 - Hauptstraße 42,</li> <li>- D-6-76-144-5 - Hauptstraße 44,</li> <li>- D-6-76-144-24 - Hauptstraße 62,</li> <li>- D-6-76-144-8 - Hauptstraße 68,</li> <li>- D-6-76-144-25 - Hauptstraße 70; Hauptstraße 72,</li> <li>- D-6-76-144-7 - Nähe Hauptstraße,</li> <li>- D-6-76-144-9 - Hintermauer 1 a; Turmgasse 5,</li> <li>- D-6-76-144-31 - Rathausgasse 2,</li> <li>- D-6-76-144-33 - Rathausgasse 9,</li> <li>- D-6-76-144-35 - Schulstraße 2,</li> <li>- D-6-76-144-36 - Schulstraße 6.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, den Hinweis C.1. wie folgt zu ergänzen: Bauliche Maßnahmen an oder in der Nähe von Einzelbaudenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Die Maßnahmen sind im Einzelfall mit den Denkmalbehörden rechtzeitig und vor Ausführungsbeginn abzustimmen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die nebenstehenden Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Der Hinweis wird wie nebenstehend formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Der Hinweis unter Ziffer C.1 wird wie oben beschrieben ergänzt.</p>

<b>7. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz</b> mit Schreiben vom 23.05.2025	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Es wird eine Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt, auf eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird auf die erforderliche Beachtung des zweiten Rettungsweges hingewiesen.</p> <p>Eine Rettung mittels tragbarer Leitern ist maximal bis zu einer Fußbodenoberkante von 7 m möglich. Die Feuerwehr Niedernberg verfügt zwar über ein Hubrettungsfahrzeug DLK 23/12, dieses erfordert aber eine Aufstellfläche gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Ebenso ist die unter Punkt 6.9 beschriebene Zufahrtsbreite von 3 m zu rückwärtig gelegenen Gebäuden ausschließlich bis zu einer Entfernung von 50 m zur öffentlichen</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und das Genehmigungsverfahren somit nicht angewendet werden kann, wird jeder Bauantrag vom Landratsamt geprüft, u.a. auch der Brandschutz. Die nebenstehenden Anforderungen sind somit bei der Bauantragsstellung zu berücksichtigen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass kein Grundstück tiefer als 50 m ist.</p>

<p>Verkehrsfläche möglich.</p> <p>Wenn Zufahrten für die Feuerwehr vorgesehen werden, müssen diese geradlinig sein und entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen bieten.</p> <p>Vorangegangene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.</p>	<p>Das Verfahren wurde einzüglich durchgeführt. Insofern kann es keine vorangegangene Stellungnahme gegeben haben.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>keine</p>
--	---

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---