

Gemeinde Niedernberg

Neuaufstellung des Bebauungsplans „Altbauggebiet I und II“

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der

- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**
- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

PlanerFM

Fache Matthiesen GbR
Stadtplanung und Energieberatung
Mühlstraße 43, 63741 Aschaffenburg
Tel: 06021/411198

24. Juni 2025

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

1. Bürger 1 mit Schreiben vom 25.04.2025	
Anregungen / Hinweise: Hiermit erhebe ich als Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 800, Gemarkung Niedernberg, Hauptstraße 68 Einwendungen gegen die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes Altbauggebiet und die Aufstellung als einfachen Bebauungsplan „Altbauggebiet I + II“. Mein Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des nach § 30 BauGB qualifizierten Bebauungsplan „Altbauggebiet I + II“ und ist als besonderes Wohnbauggebiet ausgewiesen. Die Änderung bzw. Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes muss erforderlich sein und darf auf keinen Fall willkürlich erfolgen. Diese Erforderlichkeit wird nicht gesehen. Es wird von der Gemeinde herangeführt, dass für die Umplanung des Dorfplatzes eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sei. Dies kann jedoch durch eine einfache Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen, ohne dass dieser aufgehoben und neu aufgestellt wird. Außerdem stellt sich hier die Frage, ob durch die Fällung der als Naturdenkmal geschützten Linde und den voraussichtlichen Wegfall (Mitteilung im Amtsblatt) des geplanten Podestes, das für den Wurzelschutz errichtet werden sollte, überhaupt noch eine Änderung notwendig ist. Oder ob dies nur vorangeschoben wurde um andere Ziele zu verfolgen.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanänderung wird ausführlich begründet. Änderungsgrund ist, dass in den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans auf zahlreichen Anwesen lediglich der Bestand gesichert und ein nur sehr geringer Gestaltungsspielraum aufgezeigt wurde. Hinzu kommt, dass der Altort eine sehr hohe Überbauung aufweist und die Gebäude mindestens zweiseitig, auf einzelnen Grundstücken auch allseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze stehen. Gerade in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen stellte der bestehende Bebauungsplan eine erhebliche Erschwernis dar. Auch wenn Nebengebäude zu Wohnzwecken entwickelt werden sollten, wurde eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Darüber hinaus war die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wodurch der ortsgestalterisch unproblematische und sinnvolle Ausbau des Dachgeschosses zur Erweiterung der Wohnfläche eingeschränkt blieb. Da Änderungen auf einzelnen Grundstücken aber unzulässig sind, da sie eine unzulässige Vorteilnahme eines Einzelnen darstellen und da aufgrund der Lage auf einem Bodendenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis mit ggf. einer Bodenuntersuchung einzuholen ist, waren Genehmigungsfreistellungen von Bauvorhaben in der Vergangenheit nahezu ausgeschlossen.

Es stellt sich des Weiteren die Frage, weshalb die Verwaltung dem Gemeinderat in der Sitzung vom 10.12.2024 bereits einen ausformulierten Entwurf für die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes präsentiert hat, ohne vorab das Gremium zu beteiligen und sich vom Gremium einen Auftrag für die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes geben zu lassen. Die Verwaltung hat eigenständig bereits einen Planer beauftragt und mit diesem einen Planungsentwurf ausgearbeitet, mit welcher das Gremium quasi vor vollendete Tatsachen gestellt wurde. Hierzu kamen aus dem Gremium auch viele kritische Nachfragen und es resultiert daraus eine Gegenüberstellung zwischen bestehender Bebauungsplanung und einfacher Bebauungsplan. Hierbei ist als Nachteil für einen einfachen Bebauungsplan aufgeführt, dass eine Nachverdichtung von den Nachbarn nicht gewünscht sein kann. Es wird angemerkt, dass das Ziel einer Nachverdichtung nicht durch einen einfachen Bebauungsplan verfolgt werden kann. Hierzu sind lediglich qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB geeignet. Die im qualifizierten Bebauungsplan bestehende Regelung, dass pro Wohneinheit 175 m² Grundstück vorhanden sein müssen, ist nachbarschützend. Ein Wegfall dieser Regelung ermöglicht auf einigen Grundstücken eine massive Bebauung, die sich nicht in die Umgebung einfügt. Hierbei ist besonders zu erwähnen, dass die Gemeinde auf den Grundstücken Hauptstraße 70, 72, Hintermauer 25 eine Vermarktungsplanung bezahlt hat, mit Hilfe derer derzeit das Grundstück als Investitionsobjekt mit 10 Wohneinheiten auf dem Immobilienmarkt beworben wird. Es drängt sich hier stark der Verdacht auf, dass die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich einer Nachverdichtung auf einzelnen privaten Grundstücken dienen soll und die Begründung der Notwendigkeit einer Änderung durch den Dorfplatz nur vorgeschoben ist. Die Planung ist jedoch nicht verbindlich, also können wohl noch mehr Wohneinheiten errichtet werden, bzw. durch die vermutlich niemals umgesetzte Planung wurde Geld der Steuerzahler aus dem	Da die Planungsabsichten auf den einzelnen Grundstücken nicht bekannt sind und somit auch keine passgenaue Planung erarbeitet werden kann, um ein Genehmigungsverfahren anzuwenden zu können, hat die Gemeinde beschlossen, diese Problematik durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zu lösen. Die Vorbereitung einer Sitzung liegt in der Verantwortung des ersten Bürgermeisters. Die Verwaltung hatte den Gemeinderat bereits im Voraus über die geplante Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt. Der Planentwurf wurde ausgearbeitet, um mit dem Gremium anhand des Entwurfs die einzelnen Fragestellungen durcharbeiten zu können. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat im Wesentlichen nur den Bestand gesichert. Nutzungsänderungen von Neben- zu Hauptgebäude oder Verschieben von Baukörpern hat der Bebauungsplan nicht vorgesehen, da Veränderungsabsichten damals nicht bekannt waren. Die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf einem Grundstück wird über die nachzuweisende Zahl der Stellplätze geregelt. Dies wird für ausreichend gehalten und deshalb die Forderung, dass pro Wohneinheit 175 m² Grundstück vorhanden sein müssen, nicht in den einfachen Bebauungsplan übernommen. Damit Veränderungen auf den Grundstücken maßvoll bleiben, wurde die Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten. Wenn Nutzungsänderungen beabsichtigt sind, ist neben dem Stellplatznachweis auch das Abstandsflächenrecht zu beachten (Abstandsflächen dürfen sich auch auf dem eigenen Grundstück nicht überlappen). Diese Anforderung ist insofern wesentlich, da bei der Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus
--	---

Fenster geworfen. Die Rechte aller anderen Grundstückseigentümer die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes betroffen sind, und die hierdurch Baufenster auf Ihren Grundstücken verlieren, werden hierbei mit Füßen getreten. Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch die bisher bestehende Regelung im Wesentlichen mit max. 3-Familienhäusern bebaut. Mit der Änderung als einfachen Bebauungsplan geht eine Veränderung der Gebietsstruktur einher. Die durch Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser geprägte Umgebung wird sich in Teilen in eine Bebauung mit größeren Gebäuden mit bis zu 10 und mehr Wohnungen entwickeln, der Verkehr nimmt zu und es kommt zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Gebietscharakters des Altortes. Es ist außerdem zu erwarten, dass sich die bereits jetzt angespannte Verkehrssituation weiter verschärft, da im einfachen Bebauungsplan eine Anordnung von Stellplätzen hintereinander erfolgen soll. Bereits jetzt werden die in den Höfen vorhandenen Parkplätze nicht genutzt bzw. oder es existieren durch die alte Bestandsbebauung zu wenige Stellplätze. Die Andienung von Parkplätzen hintereinander, insbesondere von Mietobjekten bei dem die hintereinander angeordneten Stellplätze nicht zu einer Wohneinheit gehören, ist völlig unrealistisch! Es gibt auch keine Grundlage durch die die Gemeinde verlangen kann, dass die hintereinander parkenden Fahrzeuge wirklich dastehen müssen. Die Stellplätze müssen lediglich nachgewiesen werden! Hieran ändert sich auch nichts, durch eine Anhebung von 1,5 auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Es ergeben sich hieraus nur weitere Probleme für Eigentümer, die in der Vergangenheit bereits auf Grund des qualifizierten Bebauungsplanes ein Gebäude errichtet haben und in der Zukunft etwas an der Nutzung ändern möchten. Will eine Kommune ein bereits überplantes Gebiet in einem Bebauungsplan neu ordnen – hier durch Änderung des Bebauungsplans -, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden ge-	gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) nur sichergestellt sind, wenn die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden. Sofern diese Kriterien bei einer Baueingabe beachtet werden, sind nachbarliche Belange nicht berührt. Mit einem einfachen Bebauungsplan geht <u>keine</u> wesentliche Veränderung der Gebietsstruktur einher. Die Grundstückseigentümer erhalten lediglich ein flexibleres Instrument, wenn im rückwärtigen Bereich eine Scheune zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll. Dies war bisher ohne B-Planänderung nicht zulässig. Bei Einhaltung der oben genannten Kriterien, ist somit nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich. Wenn ein Bauantrag eingereicht wird, ist in diesem auch der notwendige Stellplatzweis zu führen. Wenn die Stellplätze nicht nachgewiesen werden können, darf keine Baugenehmigung erteilt werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Begründung entsprechend ergänzt. Eine Bestandüberprüfung hat ergeben, dass die Hofbreite zahlreicher Anwesen an der Hauptstraße und der Rathausgasse ein Nebeneinanderparken nicht zulässt, auch nicht bei einer Wohneinheit, für die nur 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Wenn Stellplätze nicht hintereinander angeordnet werden dürfen, würde sich das Stellplatzdefizit erhöhen bzw. es könnten keine neuen Wohnungen entstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung derzeit aktualisiert wird. In dieser Satzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen. s.o.
--	--

genläufigen privaten und öffentlichen Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus.

Eingriffe in privates Eigentum haben besondere Bedeutung, weil das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat der Plangeber den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Geschützten Bestandserhaltungsinteressen muss er durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen.

Durch den Wegfall der bisher bestehenden Baugrenzen und Baulinien können manche derzeitigen Baufenster nicht mehr bebaut werden. Da die Abstandsflächenregelung im einfachen Bebauungsplan nur eine Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle vorsieht.

Auf meinem Grundstück wurde im Jahr 2015 eine bestehende Scheune abgebrochen. Durch den Wegfall der Baulinien und Baugrenzen darf ich kein neues Gebäude an der gleichen Stelle errichten, insbesondere kein Wohnhaus, da dies nicht gleichartig wäre. Der bisherige Bebauungsplan würde eine Nachverdichtung ermöglichen. Mein Grundstück erfährt durch den Wegfall der Bebauungsmöglichkeit eine Wertminderung.

Mit den Baulinien im rückwärtigen Bereich war nur die Wiedererrichtung eines Scheunen- oder Nebengebäudes an gleicher Stelle, nicht jedoch der Neubau eines Wohnhauses, gesichert. Soll anstelle eines Nebengebäudes ein Wohnhaus realisiert werden, war bisher immer die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Garagen und Nebenanlagen sind jedoch bis zur zulässigen Größe auch weiterhin an der Grundstücksgrenze zulässig.

Wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grundstücksgrenze steht, kann die Bauaufsicht nach Art. 63 BayBO auch einen Anbau verlangen. Dies betrifft z.B. für das Anwesen Hauptstraße 68 die Grenzbebauung auf Hauptstraße 70.

Eine Neubebauung mit einem Wohnhaus am Standort der ehemaligen Scheune wäre nur genehmigungsfähig, wenn die zwei notwendigen Stellplätze im Erdgeschoss angeordnet werden, da die verbleibende Hofffläche mit ca. 100 m² zu eng bemessen ist. Da in einem solchen Fall die Erschließung für das Hinterliegergebäude gesichert werden muss, steht für das Wohnhaus an der Straße keine Stellplatz mehr zur Verfügung. Im Übrigen würde ein Wohnhaus an der Stelle der Scheune nur zu einer Seite belichtet werden können. Darüber hinaus ist das Abstandsflächenrecht zum bestehenden Wohngebäude zu beachten.

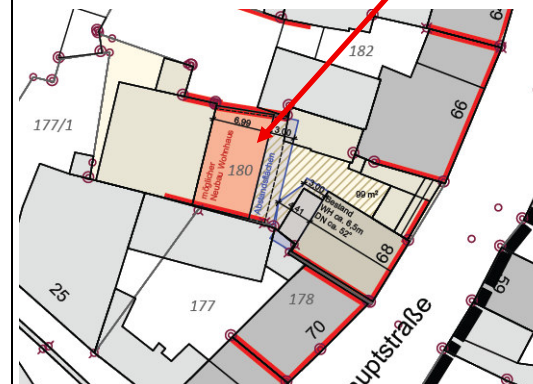
Da sich Abstandsflächen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse (Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung) nicht überlappen dürfen, wäre die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe soweit zurückzusetzen, dass von der Grundfläche der abgebrochenen Scheune nur noch eine Gebäudetiefe von ca. 7,0 m verbleibt. Auf dieser begrenzten Fläche lässt sich ein neues Wohnhaus nicht mehr sinnvoll errichten, wenn im Erdgeschoss auch noch die notwendigen Stellplätze angeordnet

Von einem Wegfall einer bisher bestehenden Hinterliegerbebauung sind des Weiteren ca. 15 weitere Eigentümler im Plangebiet betroffen! Laut Aussage der Verwaltung bzw. des Planers in der Bauausschusssitzung vom 25.02.2025 sind hiervon kaum Grundstücke betroffen, bzw. gibt es faktisch kaum Betroffene für die sich die Situation verschlechtert!

werden müssen. Insofern kann auch keine Wertminderung des Grundstücks erkannt werden.



Ehemalige Scheune



S.O.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Begründung wird wie oben beschrieben ergänzt.

2. Bürger 2 mit Schreiben vom 24.04.2025

Anregungen / Hinweise:

- Die Kosten der Neuauaufstellung für das Gesamtgebiet gegenüber einer nur teilweisen Änderung im Bereich der Flurstücke 6773, 6778, 6786 sowie 6836 wurden im Vorfeld nicht erläutert, sind auch nicht als Einzelausgabe in den Projekten 2025" im Haushalt ausgewiesen - wo sind diese enthalten?
- Die Gesamtaufhebung und den Ersatz durch einen einfachen Bebauungsplan damit „die Verwaltung sich in der Handhabung der Bauvorhaben leichter tut“ ist m. E. keine Begründung für einen solchen Einschnitt in das durch den qualifizierten Bebauungsplan bestehende Baurecht der Grundstückseigentümer.
- Die Vorlage zum Beschluss zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und zur Neuauaufstellung erfolgte kurze Zeit nachdem für ein Baugrundstück durch den Bauausschuss mehreren Befreiungen zugestimmt wurde für eine Planung, die nach dem vorliegenden B-Plan-Entwurf m. E. so nicht mehr ohne weiteres zulässig wäre.
- Die Umsetzung der durch die Gemeinde in Auftrag gegebene Projektstudie zur Aktivierung von zwei teilweise mit Denkmalschutz belegten Grundstücken wird durch die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes in einigen Punkten erleichtert. (hier insbesondere die Aufhebung der 175 qm/WE).
- Über die Jahre hinweg wurden zugunsten mehrerer Bauwerber auf deren Kosten Änderungen am bestehenden qualifizierten Bebauungsplan vorgenommen. Sofern diese bisher nicht zur Umsetzung gekommen sind, entfällt hier möglicherweise das bisher vorhandene Baurecht - wurden diese Fälle im Vorfeld der Aufstellung geprüft und abgeglichen? (z.B. Flurstücke 207, 208, 273).
- Der normale Bürger" geht davon aus, dass das durch einen qualifizierten Bebauungsplan gesicherte Baurecht Bestand hat. Für einen solchen Schritt wie die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes und der daraus für den einzelnen Grundstückseigentümer resultierenden baurechtlichen Folgen hätten m. E. die betroffenen Eigentümer im Vorfeld direkt informiert werden sollen, für andere Grundstücksangelegenheiten ist dies ja auch möglich.
- Die durch Rats-Beschluss erfolgte teilweise Herausnahme des Bereichs Fachrainstraße/Ilbenstraße im Sinne des Erhalts der durch den qualifizierten

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die sechs Punkte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

siehe Stellungnahme Landratsamt

B-Plan Altbauggebiet I + II" sichergestellten Bebauungsmöglichkeit aus der Neuaufstellung des einfachen B-Planes" muss ergänzt werden durch die Feststellung, dass der Beschluss zur Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes für diese Grundstücke nicht gilt und der qualifizierte B-Plan für diesen Bereich weiterhin gilt - sonst wäre hier § 34 BauGB anzuwenden und dann wäre das Baurecht genauso weg wie durch den einfachen Bebauungsplan".

Zu den neuen Festsetzungen selbst:

- Die Forderung von 175 qm pro Wohneinheit diene m. E. der Sicherstellung der Struktur des Baugebietes und dem Nachbarschutz - die Aufhebung kann zu einer deutlichen Nachverdichtung führen, die im Hinblick auf die beengte Situation im Altbauggebiet I + II und den bereits jetzt vorhandenen Parkplatzproblemen so nicht gewollt sein kann.
- Das Zulassen einer Stellplatzanordnung hintereinander ist nicht näher erläutert - gilt das für die notwendigen Stellplätze nur einer Wohnung, oder unabhängig von der Zuordnung für jeglichen Stellplatz der auf dem Baugrundstück nachzuweisen wäre?
- Die Erhöhung von 1,5 auf 2 Stellplätze wird im Prinzip sowohl durch das Zulassen der Anordnung hintereinander als auch die bauordnungsrechtlich zu erwartenden Freistellung von Dachgeschossausbauten von der Stellplatzverpflichtung wieder aufgehoben - oder wird die Forderung auch für Dachgeschossausbauten festgesetzt und zukünftig aufrecht erhalten?

Zu den neuen Festsetzungen selbst:

Die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf einem Grundstück wird über die nachzuweisende Zahl der Stellplätze geregelt. Dies wird für ausreichend gehalten und deshalb die Regelung, dass pro Wohneinheit 175 m² Grundstück vorhanden sein müssen, nicht in den einfachen Bebauungsplan übernommen.

Damit Veränderungen auf den Grundstücken maßvoll bleiben, wurde die Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten. Wenn Nutzungsänderungen beabsichtigt sind, ist neben dem Stellplatznachweis auch das Abstandsflächenrecht zu beachten (Abstandsflächen dürfen sich auch auf dem eigenen Grundstück nicht überlappen). Diese Anforderung ist insofern wesentlich, da bei der Umnutzung einer Scheune zu einem Wohnhaus gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) nur sichergestellt sind, wenn die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden. Sofern diese Kriterien bei einer Baueingabe beachtet werden, sind nachbarliche Belange nicht berührt.

Die Stellplatzanordnung wird wie folgt konkretisiert.

Abweichend von der Stellplatzsatzung sind maximal zwei hintereinander angeordnete Stellplätze zulässig, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind.

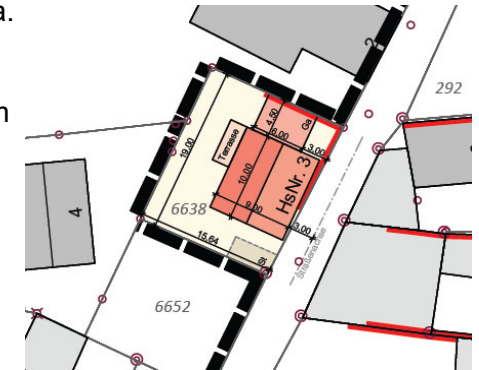
Eine Bestandüberprüfung hat ergeben, dass die Hofbreite zahlreicher Anwesen an der Hauptstraße und der Rathausgasse ein Nebeneinanderparken nicht zulässt, auch nicht bei einer Wohneinheit, für die nur 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Wenn Stellplätze nicht hintereinander angeordnet werden dürfen, würde sich das Stellplatzdefizit erhöhen bzw. es könnten keine neuen Wohnungen entstehen.

- An was wird sich zukünftig eine Bebauung auf dem Flurstück 6638 orientieren?
- Wie wird zukünftig mit den Standorten früherer Scheunen (Hinterliegerbebauung) umgegangen, die im Vertrauen auf Baurecht abgerissen und noch nicht wieder errichtet wurden, wenn auch die benachbarten Grundstücke derzeit in dem Bereich ohne Grenzbebauung sind?

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung derzeit aktualisiert wird. In dieser Satzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen.

Der Stellplatznachweis ist für jede neu entstehende Wohneinheit nachzuweisen.

Bei einer Grundstücksbreite von ca. 19,0 m und einer Grundstückstiefe von ca. 16,30 m ist ein zweigeschossiges Wohnhaus (z.B. 10,0 m x 9,0 m) mit Garage unter Einhaltung der Abstandflächen realisierbar.



Mit den Baulinien im rückwärtigen Bereich war nur die Wiedererrichtung eines Scheunen- oder Nebengebäudes an gleicher Stelle, nicht jedoch der Neubau eines Wohnhauses gesichert. Soll anstelle eines Nebengebäudes ein Wohnhaus realisiert werden, war bisher immer die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Garagen und Nebenanlagen sind bis zur zulässigen Größe auch weiterhin an der Grundstücksgrenze zulässig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Plan und Begründung werden wie oben beschrieben ergänzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

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.

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 07.05.2025	
Anregungen / Hinweise: <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: • 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 Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, 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-	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Denkmalschutz</u> Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt. Das Naturdenkmal wird im Plan ergänzt.

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 Speicherkapazität 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 Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Fazit

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.

Der Natur- und Landschaftsschutz hat der Planung zugestimmt.

Überschwemmungsgebiet

Der Wasserschutz hat der Planung zugestimmt

Fazit

s.o.

Ansonsten werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	---

2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 07.05.2025	
Anregungen / Hinweise: <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: • 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.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Denkmalschutz</u> Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt. Das Naturdenkmal wird im Plan ergänzt.

Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, 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 Speicherkapazität 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 Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen

Der Natur- und Landschaftsschutz hat der Planung zugestimmt.

Überschwemmungsgebiet

stärker berücksichtigen. Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu. <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. Ansonsten werden keine Einwände erhoben.	Der Wasserschutz hat der Planung zugestimmt <u>Fazit</u> s.o. Kenntnisnahme Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	--

3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 23.05.2025	
Anregungen / Hinweise: Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird: <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 m². Ab einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² 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. In der Begründung wird auf die „Einzelprüfung“ eingegangen. Die Begründung kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch die	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Verfahrensart</u> Kenntnisnahme

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 Umwelt-auswirkungen 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 Einwände, 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 „Altbauggebiet 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 „Planungsrechtlichen Festsetzungen“, sondern unter den „Hinweisen“ aufzunehmen.

Änderung Nr. 11.11

Der Bebauungsplan „Altbauggebiet 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 „Altbauggebiet I + II“ den Bebauungsplan „Altbauggebiet 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, teilweise überholten Änderungen gepflegt werden. Zudem ist die Änderung 11.11 (fälschlicherweise) mit „Erweiterung des Bebauungsplanes

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 dem Einbezug des Grund-

„Altortgebiet I + II“ betitelt und nimmt grundsätzlich Bezug auf die Festsetzungen des Urplans.

Planzeichen für Gemeinbedarfsflächen

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.

Legende

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?).

stücks 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.

Planzeichen für Gemeinbedarfsflächen

Die Bezeichnung „Umgrenzung“ wird gestrichen.

Legende

Die Kennzeichnungen stammen aus der digitalen Flurkarte. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden die Kennzeichnungen entfernt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Plan und Begründung werden wie oben beschrieben angepasst.

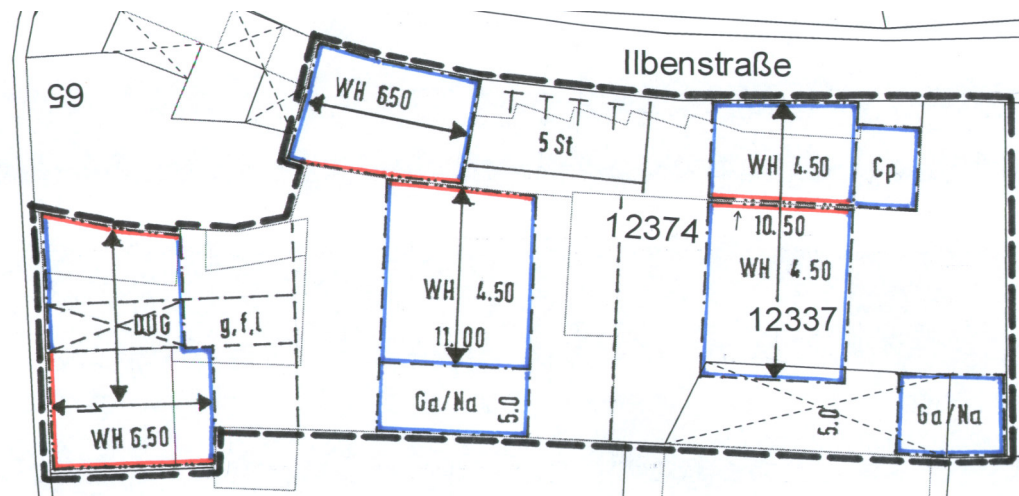
Auszug aus der Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 11.11

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.

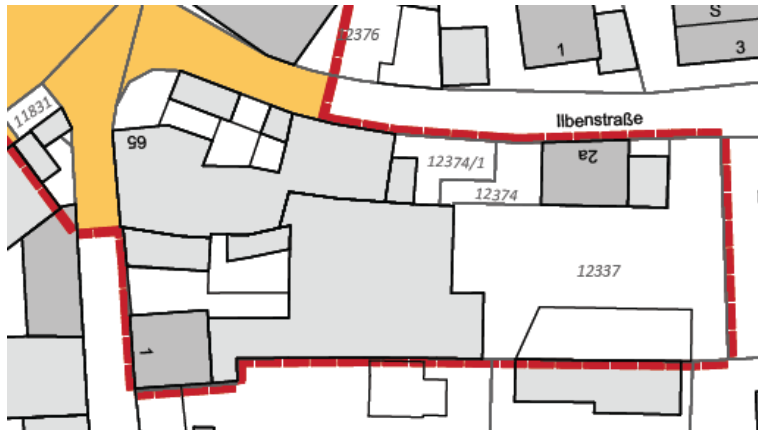
Das westliche Teilgrundstück ist über die Fachrainstraße vollständig erschlossen. Auf dieser Teilfläche wird im Wesentlichen der Bestand planungsrechtlich gesichert. Lediglich in östliche Richtung werden geringfügig Erweiterungen ermöglicht. Hinter dem Wohnhaus Fachrainstraße 1 befindet sich derzeit 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 geschlossenen 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.

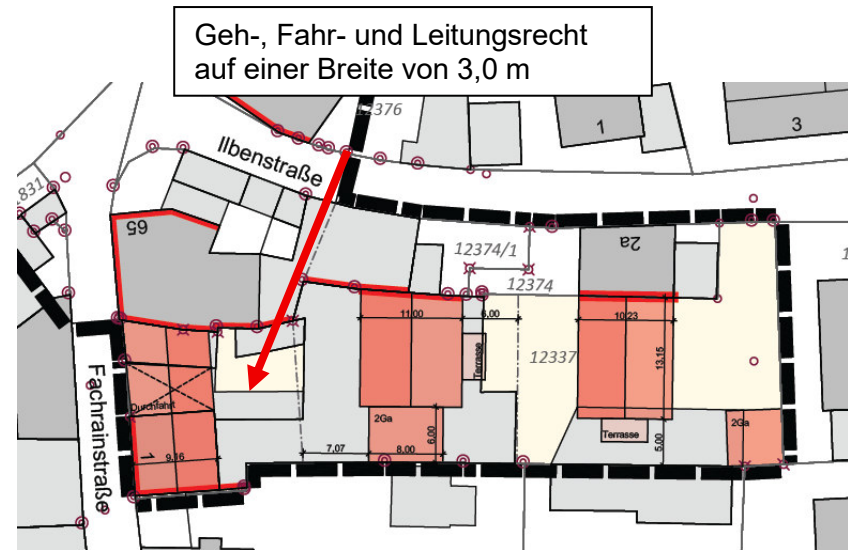


Bebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan „Altbaugbiet I und II“



Bestand



Bebauung entsprechend einfachem Bebauungsplan



4. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 23.05.2025	
Anregungen / Hinweise: Der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans „Altbauggebiet I und II“ kann daher unter folgenden Auflagen aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht zugestimmt werden: 1. Das Naturdenkmal „2 Lindenbäume“ (ND-05710) ist in den B-Plan aufzunehmen und als „dauerhaft zu erhalten“ zu kennzeichnen. 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>	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt. Zu 1. Es existiert nur noch ein Lindenbaum. Das Naturdenkmal wird ergänzt und als „dauerhaft zu erhalten“ gekennzeichnet. Zu 2. Der Textbaustein unter Ziffer A.5 wird wie nebenstehend formuliert angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die oben stehenden Punkte werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

5. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz mit Schreiben vom 23.05.2025	
Anregungen / Hinweise: Keine der im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Altbauggebiet 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. In den Hinweisen des Bebauungsplans unter Teil C 3. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben: <i>„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst 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 tech-</i>	Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis unter Ziffer C.3 wird wie nebenstehend aufgeführt aktualisiert.

nischen 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.bayern.de <<http://www.rc-baustoffe.bayern.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 „„Altbauggebiet 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 Bodenschutzes, 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 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.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Hinweis unter Ziffer C.3 wird wie oben beschrieben aktualisiert.

6. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz mit Schreiben vom 23.05.2025	
Anregungen / Hinweise: Innerhalb des Gebiets befinden sich zahlreiche Einzeldenkmäler, die nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind: - D-6-76-144-21 - Hauptstraße 40, - D-6-76-144-4 - Hauptstraße 42, - D-6-76-144-5 - Hauptstraße 44, - D-6-76-144-24 - Hauptstraße 62, - D-6-76-144-8 - Hauptstraße 68, - D-6-76-144-25 - Hauptstraße 70; Hauptstraße 72, - D-6-76-144-7 - Nähe Hauptstraße, - D-6-76-144-9 - Hintermauer 1 a; Turmgasse 5, - D-6-76-144-31 - Rathausgasse 2, - D-6-76-144-33 - Rathausgasse 9, - D-6-76-144-35 - Schulstraße 2, - D-6-76-144-36 - Schulstraße 6. 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.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Hinweis wird wie nebenstehend formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der Hinweis unter Ziffer C.1 wird wie oben beschrieben ergänzt.

7. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz mit Schreiben vom 23.05.2025	
Anregungen / Hinweise: 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.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Aschaffenburg, den 24.06.2025



Dipl.-Ing. Peter Matthiesen
Planer FM / Fache Matthiesen GbR