

Planer FM Fache Matthiesen GbR  
Mühlstraße 43  
63741 Aschaffenburg

**Raumordnung und Bauleitplanung**

Ihr Ansprechpartner:  
Frau Kaiser-Hajek

Zimmer 252  
Telefon: 09371 / 501 375  
Fax: 09371 / 501 79 365  
sabine.kaiser-hajek@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr  
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -  
Ihre Nachricht vom: -

Unser Zeichen: 51-6102-BP-8-2025-1  
Miltenberg, den 15.04.2025

**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 „Südlicher Ortsrand“ i.d.F. vom 13. Februar 2025 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch die Gemeinde Niedernberg; Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt

Die Antragsteller planen eine Wohnbebauung in zweiter Reihe mit einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“.

Das Grundstück liegt im Mischgebiet und ist umgeben von überwiegend zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise mit nichtstörender gewerblicher Nutzung (Fahrradgeschäft/-reparatur, Versicherung).

Das Grundstück wird über die Großwallstädter Straße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils soll auch weiterhin über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Das Grundstück ist bereits nach rechtskräftigen Bebauungsplan bebaubar. Allerdings wünscht der Bauherr folgende Abweichungen vom Bebauungsplan.

- II Vollgeschosse statt I+D
- Wandhöhe (Pulldach unten) von 6,50 m statt Traufhöhe bis 4,00 m
- Pulldach mit Neigung ca. 5° statt Satteldach mit Dachneigung von 25°-30°



---

Um trotz der Abweichungen vom Bebauungsplan die Bebauung der Baulücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 10. Dezember 2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ zu ändern und das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Landratsamt Miltenberg wurde mit Schreiben vom 18. März 2025 um Stellungnahme gebeten.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

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

##### Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen.

Wir bitten daher die Gemeinde Niedernberg sich zu folgenden Punkten Gedanken zu machen:

##### *Photovoltaikanlage*

Zur möglichen Festsetzung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden werden keine Ausführungen gemacht. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b) BauGB besteht die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

##### *Gründach/Begrünung von Gebäuden*

Es werden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung getroffen.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden zu treffen. Als Teil einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung sind begrünte Gebäude deshalb aus der modernen Stadtplanung nicht mehr wegzudenken. Gebäudebegrünungen wirken wie „natürliche Klimaanlage“ und Luftverbesserer. Gründächer bieten bei der sogenannten „intensiven Begrünung“ die zusätzliche Möglichkeit, weitere Nutzflächen auf den Dächern zu schaffen (um zu Gärtnern, für Freizeit und Erholung).

##### *Nutzung von Zisternen*

Unter den Hinweisen wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass keine konkrete Festsetzung erfolgen solle, um die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Plangebiet sicherzustellen.

In der Begründung wird ebenso erläutert, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch zahlreiche Grundstücke befänden, in denen eine Hinterliegerbebauung zugelassen sei, die aber noch nicht umgesetzt wurde. Grundsätzlich sei zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der Ausnutzung der Flächen eine Änderung von größeren Bereichen oder des gesamten Bebauungsplans sinnvoll. Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung mit Digitalisierung der einzelnen Bebauungspläne werde die Gemeinde dann jeweils eine Überarbeitung des Gesamtbebauungsplans vornehmen.

Unter diesem Aspekt empfehlen wir, die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen bezüglich des Klimaschutzes zu prüfen, da zukünftig dann doch mehrere Grundstückseigentümer davon betroffen sein werden.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der Änderung besteht aus naturschutzrechtlicher und – fachlicher Sicht Einverständnis.

#### **C) Immissionschutz**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans " Südlicher Ortsrand ", da auf dem betroffenen Grundstück lediglich Wohnbebauung entsteht, von der im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.

---

#### **D) Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortsrand" in Niedernberg liegt das Grundstück Fl. Nr. 11610 der Gemarkung Niedernberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG ist das v. g. Grundstück nicht 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 8. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

#### Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

#### **E) Wasserschutz**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

#### **F) Denkmalschutz**

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

#### **G) Brandschutz**

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Zugänglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich ist.

Eine geradlinige Zuwegung mit einer Mindestbreite von 1,25m Breit zur Rettung von Personen mittels tragbaren Leitern ist vorzusehen, wenn die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses 7m zur tatsächlichen Geländeoberfläche nicht überschreitet.

Eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges darüber hinaus über Hubrettungsfahrzeuge wird abgelehnt.

#### **H) Gesundheitsamtliche Belange**

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Südlicher Ortsrand“, Niedernberg im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße

---

Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.

- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
- Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie WWA und Wasserrecht sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Krah  
Oberregierungsrat