



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

051/2025/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	12.10.2025
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-36.01

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	21.10.2025	öffentlich

Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorschlag zum Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Plan und Begründung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans werden, wie im Sachverhalt beschrieben, ergänzt.

Sachverhalt:

Bebauungsplanaufstellung „Römerstraße Spielplatz“

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
2. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
3. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz
6. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
7. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz
8. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz
9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Aschaffenburg

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Aschaffenburg

Der Planung zugestimmt haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 20.05.2025
2. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz
3. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01.A) Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 20.05.2025

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

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil. Die textlichen Festsetzungen wurden separat übermittelt. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

Nebenanlagen/Flächen für Stellplätze

Im Planteil ist eine rot gestrichelte Linie erkennbar, die bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht erläutert wird. Vermutlich handelt es sich um die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, evtl. wird diese Linie im Verlauf von der Kennzeichnung der Flächen zum Anpflanzen überlagert. Die Darstellung ist zu überarbeiten und entsprechend in der Legende aufzunehmen.

Verfahrensvermerke

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren erfolgt, kann in den Verfahrensvermerken der Hinweis auf § 13a BauGB entfallen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt

Bebauungsplan auf einheitlicher Grundlage: Planzeichnung und textliche Festsetzungen werden zum nächsten Verfahrensschritt montiert.

Nebenanlagen/Flächen für Stellplätze: Die Linie kennzeichnet eine umlaufende Pufferfläche von 10m Breite. Planzeichnung und Legende werden zum nächsten Verfahrensschritt überarbeitet.

Verfahrensvermerke: Der Hinweis auf § 13a BauGB wird gestrichen.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 20.05.2025

Der Aufstellung des Bebauungsplans kann aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht derzeit noch nicht zugestimmt werden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und integriertem Grünordnungsplan sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind in den Unterlagen noch nicht enthalten. Diese sind erforderlich, um eine Stellungnahme abzugeben.

Bei dem o.g. Vorhaben sind die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) wird hingewiesen.

Zur Beurteilung des Vorhabens sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung und integriertem Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Hinweis:

Das Planungsbüro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbH steht bereits mit der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung in Kontakt.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt werden die erforderlichen Unterlagen erarbeitet und fließen in den Bebauungsplan ein.

03.D) Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz

Stellungnahme vom 20.05.2025

Im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans "Römerstraße - Spielplatz" sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG keine der o. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Römerstraße - Spielplatz" und der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vor- genannten Bebauungsplans in Niedernberg somit keine Bedenken.

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

Hinweis:

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Errichtung des Spielplatzes sind keine wesentlichen Bodenbewegungen vorgesehen. Daher wird der Hinweis nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Umgang mit belasteten Böden wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

04.E) Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

Stellungnahme vom 20.05.2025

Das Gebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg.

Zunächst einmal ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.06.1997, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 28.07.2023 (WSG-VO), die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten. Sofern es sich beim einem B-Plan für einen Spielplatz um ein Baugebiet handelt, wäre eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung beim Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen (§ 52 Abs. 1 Satz 2 WHG).

In den textlichen Festsetzungen des B-Plans wird in Teil E auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen. Die Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Hinsichtlich des Toilettenhäuschen wird auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 WSG-VO hingewiesen. Demnach ist die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn die Gründungssohle 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt und Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird.

Die breitflächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig, sofern das Wasser nicht von einem Metlldach stammt (§ 3 Abs. 1 Nr. 4.6 WSG-VO).

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Bauleitplanverfahren dient der Schaffung von Planungsrecht für einen öffentlichen Spielplatz (öffentliche Grünfläche). Dabei handelt es sich nach BauNVO nicht um ein Baugebiet.

Festsetzungen bezüglich der Lage im WSG sind nicht erforderlich, da die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung unabhängig vom Bebauungsplan umzusetzen sind.

In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass Dächer mit Eindeckungen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen, unzulässig sind.

Ebenso wird ein Hinweis zur Einhaltung der Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung aufgenommen.

05.H) Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange

Stellungnahme vom 20.05.2025

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

- Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg befindet, ist darauf zu achten, dass alle einschlägigen Rechtsvorschriften eingehalten werden. Zu-dem ist eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes Aschaffenburg (Trinkwasser-schutz@lra-ab.bayern.de) einzuholen.
- Es gilt als selbstverständlich, dass eventuell baulich genutzte Grundstücke (Toilettenhäuschen) über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicher-zustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
- Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie Wasserwirtschaftsamt und Wasserrecht sind zu beachten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Begründung geht hervor, dass TW-Versorgung und Abwasserentsorgung vorhanden sind.

Wasserrechtliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Dennoch wurde das Wasserwirtschaftsamt beteiligt, eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

Das LRA, Wasserschutz wurde am Verfahren beteiligt und teilte mit, dass wasserrechtliche Tatbestände aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich sind.

Das Gesundheitsamt Aschaffenburg (Trinkwasserschutz@lra-ab.bayern.de) wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt.

06. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme vom 30.04.2025

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt äußert sich zur o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt:

da der Oberboden des Planungsgebiets Boden- und Ackerzahlen von lediglich 29 bzw. 26 aufweist, dürfte er zur Bodenverbesserung in der näheren Umgebung keine Verwendung finden. Zu dem Umweltbericht und den Ausgleichsmaßnahmen sind noch keine Äußerungen möglich, da beides noch nicht vorliegt

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zum nächsten Verfahrensschritt werden der Umweltbericht erarbeitet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und fließen in den Bebauungsplan ein.

Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
2. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
3. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz
6. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
7. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz
8. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz
9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Aschaffenburg

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Aschaffenburg

Der Planung zugestimmt haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 20.05.2025
2. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 20.05.2025
3. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz mit Schreiben vom 20.05.2025
4. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 20.05.2025
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 30.04.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz Stellungnahme vom 20.05.2025

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

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt werden die erforderlichen Unterlagen erarbeitet und fließen in den Bebauungsplan und die Begründung zur FNP-Änderung ein.

02.D) Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz Stellungnahme vom 20.05.2025

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs "Römerstraße - Spielplatz" in Niedernberg sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG keine der o. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Römerstraße - Spielplatz" und der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans in Niedernberg somit keine Bedenken.

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

Hinweis:

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

Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Umgang mit belasteten Böden wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Belange des FNP sind nicht berührt.

03.E) Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

Stellungnahme vom 20.05.2025

Das Gebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg.

Zunächst einmal ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.06.1997, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 28.07.2023 (WSG-VO), die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten. Sofern es sich beim einem B-Plan für einen Spielplatz um ein Baugebiet handelt, wäre eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung beim Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen (§ 52 Abs. 1 Satz 2 WHG).

In den textlichen Festsetzungen des B-Plans wird in Teil E auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen. Die Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Hinsichtlich des Toilettenhäuschen wird auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 WSG-VO hingewiesen. Demnach ist die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn die Gründungssohle 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt und Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird.

Die breitflächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig, sofern das Wasser nicht von einem Metaldach stammt (§ 3 Abs. 1 Nr. 4.6 WSG-VO).

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des FNP werden nicht berührt. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung aufgenommen.

04.H) Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange

Stellungnahme vom 20.05.2025

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Gesundheitsamt Aschaffenburg wird im nächsten Verfahrensschritt am Verfahren beteiligt. Allgemein anerkannte Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind unabhängig von der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein: