



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

110/2025/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	13.10.2025
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-11.14

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	21.10.2025	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. Den Anregungen wird gefolgt.

Mitteilung:

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 oder eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf die konkrete Bebauung bezieht:

01. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
05. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
06. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange.

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

01. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
02. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vier TÖB abgegeben: Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz.

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 14.08.2025	
Anregungen / Hinweise: Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Denkmalschutz-, Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.	Beschlussempfehlung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Denkmalschutzbehörde, der Natur- und Landschaftsschutz sowie Wasserschutz haben der Planung zugestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 14.08.2025	
Anregungen / Hinweise: Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain erhebt weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Denkmalschutz-, Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.	Beschlussempfehlung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Denkmalschutzbehörde, der Natur- und Landschaftsschutz sowie Wasserschutz haben der Planung zugestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 27.08.2025	
Anregungen / Hinweise: Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird: <u>Erweiterungsbereich</u> In unserer Stellungnahme vom 23. Mai 2025 haben wir angeregt, zu prüfen, ob der Geltungsbereich der Änderung 11.11 in die Neuaufstellung einbezogen werden kann (klare, nachzuvollziehende Bauleitplanung, einfache, verständliche Darstellung im Internet). Im vorliegenden Planentwurf wurde der Geltungsbereich um diesen Bereich erweitert. Gegen die Einbeziehung des neu definierten „Erweiterungsbereichs“ bestehen aus Sicht der technischen Bauaufsicht grundsätzlich keine Einwendungen. Die materiellen Festlegungen (insbesondere die definierten Baulinien und Traufhöhen) sind mit der umgebenden Bebauung stimmig. Anzumerken ist, dass der zuvor genannte Erweiterungsbereich ursprünglich in drei	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Erweiterungsbereich</u> Kenntnisnahme

Grundstücke unterteilt war, wobei das mittig liegende Grundstück nicht erschlossen ist. Die Erschließung muss gesichert sein (Art. 4 und 5 BayBO). Diese kann durch ein notariell gesicherte Geh- und Fahrtenrecht z. B. über die Fachrainstraße 1 (Torhaus) erreicht werden. Alternativ könnte die Erschließung auch über das nördlich angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 12374 über die Ilbenstraße erfolgen, was aber vorab privatrechtlich zu klären ist. Eine entsprechende Festsetzung findet sich im Teil B „Planungsrechtliche Festsetzungen“, Ziff. 9. <u>Rechtsgrundlagen</u> Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.	<u>Rechtsgrundlagen</u> Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	---

4. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz mit Schreiben vom 27.08.2025	
Anregungen / Hinweise: Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, da in den vorgelegten Unterlagen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt sind. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: <i>Bei Teil C Hinweise – 1.</i> In der Überschrift ist die „Abt. Bodendenkmalschutz“ benannt. In der Folge werden aber sowohl Boden- als auch Baudenkmalrechtliche Belange behandelt. Daher wäre der vorgenannte Zusatz in der Überschrift zu streichen. Ebenfalls in der Überschrift ist Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG als betroffene Vorschrift genannt. Betroffen sind jedoch Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Wir bitten um entsprechende Berichtigung.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Überschrift und Rechtsgrundlagen werden angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: S.O.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:

