



GEMEINDE NIEDERNBERG

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 21.10.2025                   |
| Beginn:        | 21:00 Uhr                              |
| Ende           | 21:16 Uhr                              |
| Ort:           | Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg |

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Sendelbach, Ralf

#### **Ausschussmitglieder**

Hartlaub, Rudi  
Kirchschlager, Michael  
Klement, Gerd  
Linke, Julia, Dr.  
Linke, Thomas  
Niebauer, Janet  
Oberle, Hannelore  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

#### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

#### **Verwaltung**

Hartlaub, Siegbert

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### **Ausschussmitglieder**

Goebel, Volker

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |                                                                                                                                                                          |                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1</b>   | Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren                                                                                                                     | <b>092/2025</b>   |
| <b>2</b>   | Mitteilung über isolierte Befreiungen                                                                                                                                    | <b>099/2025</b>   |
| <b>3</b>   | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen                                                                                                                            | <b>087/2025</b>   |
| <b>4</b>   | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung                                                                         | <b>051/2025</b>   |
| <b>4.1</b> | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit              | <b>051/2025/1</b> |
| <b>4.2</b> | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | <b>051/2025/2</b> |
| <b>4.3</b> | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss                                   | <b>051/2025/3</b> |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung                                                                                                | <b>110/2025</b>   |
| <b>5.1</b> | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung                                                          | <b>110/2025/1</b> |
| <b>5.2</b> | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                                     | <b>110/2025/2</b> |
| <b>5.3</b> | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung - Beschluss zur Satzung                                                                        | <b>110/2025/3</b> |
| <b>6</b>   | Erweiterung des Sozialgebäudes im gemeindlichen Bauhof, Erweiterung des Aufenthaltsraums                                                                                 | <b>107/2025</b>   |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 21:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 15.07.2025 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Herstellung Schotterfläche für Stellplätze  
Fl.Nr. 7722/18, Rüttelweg 3, Niedernberg
2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Fl.Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27, Niedernberg

### **TOP 2 Mitteilung über isolierte Befreiungen**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Ersatzbau eines Zauns  
Fl.Nr. 3120/205, Stadtweg 33b, Niedernberg

### **TOP 3 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Neubau eines Einfamilienhauses als DHH mit Carport  
Fl.Nr. 3120/183, Hardtstraße 12, Niedernberg
2. Neubau eines Einfamilienhauses als DHH mit Carport  
Fl.Nr. 3120/183, Hardtstraße 12, Niedernberg
3. Erweiterung Vereinsheim - Anbau Unterstellhalle  
Fl.Nr. 12230/18, Diemarusstraße 2, Niedernberg
4. Umnutzung MFH 5 WE zu 6 WE, Anbau eines Zwerchhauses mit Balkon und Fahrradhalle  
Fl.Nr. 5959, Ringstraße 44, Niedernberg
5. Energetische Sanierung des Gebäudes, Umbau des bestehenden Wohnhauses zum Dreifamilienhaus, Abbruch und Neuerrichtung des Dachstuhls mit Schleppgaube, Aufstockung des bestehenden Anbaus an der Ostseite des Gebäudes, Errichtung eines Balkons an der Nordseite des Gebäudes  
Fl.Nr. 6149, Lindenstraße 22, Niedernberg

### **TOP 4 Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Aufgrund des Schleusenneubaus muss der Spielplatz am Tannenwald verlegt werden. Der Gemeinderat hat hierfür die Fläche an der Römerstraße gegenüber der Pferdefreunde definiert. Um dort einen Spielplatz realisieren zu können, bedarf es eines notwendigen Bauleitplans. Hierfür wird ein Bebauungsplan, welcher im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt wird. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

In heutiger Sitzung sollen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

|                |                                                                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 4.1</b> | <b>Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

|                |                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 4.2</b> | <b>Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 10    Nein: 0**

**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 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.***

*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 Metaldach 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.*

*Eine Beteiligung des WWA wird daher für nicht erforderlich gehalten.*

*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.*

## **TOP 4.3    Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und**

## **Flächennutzungsplanänderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 23.07.2025 sowie der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls vom 23.07.2025. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 10    Nein: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 18.02.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3235/1, 3235/2, 3536, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245 (Lage Ahl) die Errichtung eines Spielplatzes ermöglicht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt vom 14.03.2025 bekannt gemacht.

Den Beschluss für die frühzeitige Beteiligung fasst der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 01.04.2025. Dies wurde im Amtsblatt vom 11.04.2025 bekanntgegeben.

Die eingegangenen Einwendungen wurden in der heutigen Sitzung behandelt. Weiterhin liegen der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Beurteilung (Potenzialabschätzung) vor, welche ebenfalls in die Entwürfe eingearbeitet wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

## **TOP 5      Bebauungsplan "Altbaugelände I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung**

### **Zur Kenntnis genommen**

### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Altbaugelände I+II“ unter der Nr. 11.14 im beschleunigten Verfahren gefasst. Ziel ist die Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplans.

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.12.2024 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Bürgern. Dennoch wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Gelegenheit besteht sich zur Planung zu äußern. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

In Sitzung vom 25.02.2025 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Amtsblatt vom 14.03.2025 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 24.04.2025 bis 26.05.2025 statt. Die Einwendungen wurden in Sitzung vom 15.07.2025 behandelt und aufgrund der vorgenommenen Änderungen ein erneuter Auslegungsbeschluss gefasst. Im Amtsblatt vom 25.07.2025 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

## **TOP 5.1      Bebauungsplan "Altbaugelände I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung -**

## Ergebnis der öffentlichen Auslegung

### Zur Kenntnis genommen

#### Mitteilung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Nachfrage eingegangen.

#### **1. Bürger 1** mit E-Mail vom 12. und 19.08.2025

##### **Anregungen / Hinweise:**

###### E-Mail vom 12.08.2025

Hiermit widerspreche ich der Bebauungsplanänderung „Altbaugelände I+II“ bis auf Weiteres, da die Planunterlagen nicht wie im in der Bekanntmachung angekündigt, öffentlich im Rathaus einsehbar sind.

Gemäß Amtsblatt 30/2025:

*Die vom Büro PlanerFM GbR ausgearbeitete und vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 15.07.2025 gebilligte Planung (Planentwurf mit Begründung vom 15.07.2025) wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 05.09.2025 im Rathaus der Gemeinde Niedernberg, Hauptstraße 54, 63843 Niedernberg, Zimmer OG03 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.*

Am heutigen Tag konnte mir während der Öffnungszeiten weder die Planunterlagen ausgehändigt werden, noch konnte eine „im Thema stehende Person“ dazu befragt werden. Eine Stellungnahme zur Niederschrift war somit auch nicht möglich.

###### E-Mail vom 19.08.2025

Ich bitte um Erläuterung, welche Änderungen sich explizit für die Flurnummer 266 (Hintermauer 9b) durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt.  
Laut aktuellem Bebauungsplan ist eine Grenzbebauung und ein Nebengebäude erlaubt.  
Im neuen Bebauungsplan ist nur der bestehende Carport eingezeichnet.  
Beide Ausschnitte habe ich der Mail angehängt.

##### **Beschlussempfehlung:**

##### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

###### E-Mail vom 12.08.2025

Dem Bürger wurde mit Datum vom 19.08.2025 mitgeteilt, dass alle Unterlagen rund um die Uhr unter der angegebenen Adresse digital eingesehen werden können und dementsprechend auch eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

###### Antwort am 25.08.2025 zur E-Mail vom 19.08.2025

Im Entwurf des neuen Bebauungsplans wurden lediglich die bereits errichteten Gebäude schwarz umrandet.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, bei diesem richtet sich eine mögliche Bebauung nach der näheren Umgebung.

Weiterhin ist folgende Regelung vorgesehen: „Wurde auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf an dieses Gebäude ein neues Hauptgebäude mit einer gleichgroßen Grenzwand angebaut werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Nachbar sein Gebäude abbricht. Maßgeblich für die Lage des Gebäudes ist die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Plangrundlage.“

##### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

#### **TOP 5.2**

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

**Beschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0**

**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.

| <b>1. Regierung von Unterfranken</b> mit Schreiben vom 14.08.2025                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Hinweise:</b><br><br>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. | <b>Beschlussempfehlung:</b><br><br><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Die untere Denkmalschutzbehörde, der Natur- und Landschaftsschutz sowie Wasserschutz haben der Planung zugestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben.<br><br><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b><br>keine |

| <b>2. Regionaler Planungsverband</b> mit Schreiben vom 14.08.2025 |                             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Anregungen / Hinweise:</b>                                     | <b>Beschlussempfehlung:</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Die untere Denkmalschutzbehörde, der Natur- und Landschaftsschutz sowie Wasserschutz haben der Planung zugestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b><br/>keine</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 27.08.2025

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Anregungen / Hinweise:</b><br/>Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Erweiterungsbereich</u><br/>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.</p> <p>Gegen die Einbeziehung des neu definierten „Erweiterungsbereichs“ bestehen aus Sicht der technischen Bauaufsicht grundsätzlich keine Einwände. Die materiellen Festlegungen (insbesondere die definierten Baulinien und Traufhöhen) sind mit der umgebenden Bebauung stimmig.</p> <p>Anzumerken ist, dass der zuvor genannte Erweiterungsbereich ursprünglich in drei Grundstücke unterteilt war, wobei das mittig liegende Grundstück nicht erschlossen ist. Die Erschließung muss gesichert sein (Art. 4 und 5 Bay-BO). Diese kann durch ein notariell gesichertes 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.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u><br/>Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bau-</p> | <p><b>Beschlussempfehlung:</b><br/><b>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Erweiterungsbereich</u><br/>Kenntnisnahme</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u><br/>Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                      |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| ordnung (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. | <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b><br>keine |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

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

|                |                                                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 5.3</b> | <b>Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung - Beschluss zur Satzung</b> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsneuaufstellung des Einfachen Bebauungsplans „Altbaugelbiet I+II“, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 21.10.2025, als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0**

#### **Sachverhalt:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt. Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Bebauungsneuaufstellung des Einfachen Bebauungsplans „Altbaugelbiet I+II“ als Satzung zu beschließen.

|              |                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 6</b> | <b>Erweiterung des Sozialgebäudes im gemeindlichen Bauhof, Erweiterung des Aufenthaltsraums</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt, im Zuge Erweiterung des Sozialtraktes des gemeindlichen Bauhofs auch den Aufenthaltsraum zu erweitern. Die Kosten für die zusätzliche Erweiterung werden auf ca. 50.000 € geschätzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0**

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 14.11.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss eine Erweiterung des Bauhofgebäudes beschlossen.

Nach dem Entwurf soll der Sozialtrakt in Richtung Norden um ca. 6,70m verlängert werden. Im Erdgeschoss kann dadurch zusätzlicher Platz für die Spinde bei der Herrenumkleide geschaffen werden. Ein neuer Umkleidebereich für Frauen bietet die Möglichkeit, auch mehr als eine weibliche Mitarbeiterin zu beschäftigen. Das Büro bietet dann auch bessere Möglichkeiten Besprechungen durchzuführen. Durch den Umbau wird auch das Problem mit ständigen Undichtigkeiten im Flachdachbereich des Büros beseitigt. Außerdem werden die klimatischen Bedingungen des Büros verbessert. Aktuell ist es im Büro im Winter sehr kalt und im Sommer sehr heiß. Da im Bauhof auch die Lagermöglichkeiten immer begrenzt sind, soll beim Anbau eine Unterkellerung gleich mit vorgesehen werden.

Im Zuge der Baueingabeplanung wurde seitens des Bauhofs auch nochmal auf die beengte Situation im Aufenthaltsraum hingewiesen. Ein gemeinsamer Termin mit dem Architekten ergab, dass eine Erweiterung des Aufenthaltsraums in Richtung Süden mit geringem Aufwand möglich ist. Der Architekt hat hierzu auch bereits einen Planentwurf vorgelegt und die Mehrkosten auf ca. 50.000 € geschätzt.

Die Verwaltung empfiehlt die Erweiterung des Aufenthaltsraums beim Bauantrag gleich mit einzureichen und bei der Baumaßnahme mit umzusetzen.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in