



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

011/2026/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	18.02.2026
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-36.01

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2026	öffentlich

### **Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der 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 – Bauplanungs- 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
12. Gesundheitsamt Aschaffenburg (Trinkwasserbelange)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

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

Der Planung zugestimmt bzw. eine zur frühzeitigen Beteiligung und dort berücksichtigte gleichlautende Stellungnahme abgegeben haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 10.12.2025
2. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz mit Schreiben vom 10.12.2025 (mit gleichlautendem Inhalt zur frühzeitigen Beteiligung und dort berücksichtigt)

3. Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde mit Schreiben vom 10.12.2025 (mit gleichlautendem Inhalt zur frühzeitigen Beteiligung und dort berücksichtigt)
4. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.12.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

### **01. Landratsamt Miltenberg – Infektionsschutz und Hygiene**

#### ***Stellungnahme vom 26.11.2025***

Das Gesundheitsamt Aschaffenburg (FB 33.2) hat die Unterlagen geprüft und erhebt gegen den Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz" und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren der Gemeinde Niedernberg keine Einwände.

Die Aschaffener Versorgungsgesellschaft (AVG) ist zu hören und deren Auflagen sind zu beachten, da das Gebiet in der „Wasserschutzzone IIIA“ der AVG liegt.

#### ***Beschlussempfehlung***

##### ***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt***

Die entsprechenden Fachstellen sind das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (Technische Fachbehörde) und das Landratsamt Aschaffenburg (Rechtsbehörde). Diese Stellen wurden am Verfahren beteiligt. Eine Beteiligung der AVG (Versorgungsdienstleister) ist nicht erforderlich.

### **02. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

#### ***Stellungnahme vom 13.11.2025***

Die gemäß den vorgelegten Unterlagen zu errichtenden Parkplätze entlang der Römerstraße sind so anzulegen, dass die Römerstraße auch weiterhin von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen in der üblichen Größe genutzt werden kann.

In direkter Nähe zum Plangebiet auf den Fl. Nrn. 3250-3260 Gmkg. Niedernberg befindet sich die Betriebsstätte des landwirtschaftlichen Betriebs Merkel. Hier werden unter anderem Schafe gehalten sowie Maschinen und Futtermittel gelagert. Auf die von der landwirtschaftlichen Hofstelle und den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in direkter Nähe einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Der Hinweis auf die Duldungsverpflichtung sollte in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die für das Vorhaben nötigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung einer Hecke erfolgen. Somit wird keine zusätzliche Fläche beansprucht, was sehr zu begrüßen ist.

#### ***Beschlussempfehlung***

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

Die Straße weist eine Breite von ca. 7,50 m auf. Die Stellplätze sind direkt am Straßenrand anzuordnen. Damit verbleibt eine ausreichende Breite für die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen der üblichen Größe.

Die Textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis zur Staub-/ Geruchsbelastungen ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die getroffene Ausgleichsregelung ohne Beanspruchung zusätzlicher Flächen begrüßt wird.

### **03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht**

#### ***Stellungnahme vom 08.12.2025***

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

##### **Rechtsgrundlagen**

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert wurde.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Maximal 12 Stellplätze und deren Zufahrtsflächen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. (Eine tatsächliche Baugrenze besteht lediglich für das Toilettenhaus.) Sie sollen

jedoch so nahe wie möglich entlang der Römerstraße angeordnet werden. Auf dem beigegefügteten Übersichtsplan des Büros Klingenmeier sind 6 Parkplätze dargestellt. Betrachtet man das Luftbild ist schwer erkennbar, wo die Parkplätze insgesamt angeordnet werden könnten. Der Plan sollte entsprechend ergänzt werden.

### **Beschlussempfehlung**

#### **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

Rechtsgrundlage: Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Auf die Darstellung der Stellplätze in der Planzeichnung wurde bewusst verzichtet, um eine möglichst flächensparende Anordnung der Stellplätze und Reduzierung der Zufahrtsflächen entsprechend den Bedingungen vor Ort zu ermöglichen. Die Darstellungen im Übersichtsplan des Büros Klingenmeier sind nicht bindend. Da die Gemeinde selbst Bauherr ist, wird eine Festsetzung der Flächen für nicht erforderlich gehalten.

## **04. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz**

### **Stellungnahme vom 08.12.2025**

Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen. Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile von dem Vorhaben betroffen.

Laut Antragsunterlagen ist kein Eingriff in die Vorhandenen Gehölze geplant, weswegen diese auch nicht Teil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und im B-Plan als „*Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“ eingetragen sind. Aufgrund dessen ist die Maßnahme V1 wie folgt zu ändern *„Die aktuelle Bauplanung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor. Rückschnitte des jährlichen Zuwachses dürfen nur zwischen dem 1.10.-28.2. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände für Gebüsch/-Baumbrütern zu vermeiden. Sofern widererwartend Gehölze an der Römerstraße beseitigt werden müssen, ist dies zuvor mit der uNB Miltenberg abzustimmen.“*

Im Umweltbericht wird der Zustand der überplanten Wiesenfläche als G11 Intensivgrünland eingestuft. Diese Auffassung wird von der unteren Naturschutzbehörde nicht geteilt. Laut Arbeitshilfe zur Biotopwertliste ist bereits „ein geringer Anteil an Magerkeitszeigern (Deckung 1 bis < 25 %)“ und 5-9 wiesentypische krautige Blütenpflanzen auf einer repräsentativen Probe-fläche von 25 m<sup>2</sup> ausreichend zur Einstufung in G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Bei einer Begehung der Fläche am 19. November 2025 durch die HFN Frau Groß wurden folgende Arten auf der Fläche festgestellt: Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen- klee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Gemeine Schafgabe (*Archillea millefolium*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wegwarte (*Cichorium*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*). In einer vom Planungsbüro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbB übersandten PDF mit Bildern der Fläche sind die beiden Arten Gewöhnliches Ruchgras (*Antoxanthum odoratum*) und Wollige-Honiggras (*Holcus lanatus*) zu erkennen. Auch die aktuelle Bewirtschaftung und die Bewirtschaftung aus dem vergangenen Jahr lassen auf eine extensive Wiese schließen. Aufgrund dessen ist die Bilanzierung des Eingriffs zu korrigieren und entsprechend Ausgleich zu planen.

Eine naturschutzfachliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, sofern die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung korrigiert und entsprechender Ausgleich erbracht wird.

Außerdem sind die folgenden Auflagen einzuhalten:

1. Der Artenschutzrechtliche Beitrag vom 17. Juni 2025 und der Umweltbericht nach der Korrektur der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden Teil des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“
2. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG V2 – V3 und AV1 sind einzuhalten
3. Die Maßnahme V1 unter 4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan ist wie folgt zu ändern: *„Die aktuelle Bauplanung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor. Rückschnitte des jährlichen Zuwachses dürfen nur zwischen dem 1.10.-28.2. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände für Gebüsch/-Baumbrütern zu vermeiden. Sofern widererwartend Gehölze an der Römerstraße beseitigt werden müssen, ist dies zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.“*
4. Aus der Maßnahme V3 im B-Plan ist folgendes ersatzlos zu streichen: „(alternativ kann das Mahdgut außerhalb des Bau-felds, bspw. im unbebauten Randstreifen angehäuft werden)“.

Hinweis:

Zur Umsetzung der Maßnahme Vart1 – Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen und/oder

Steinhaufen) wird auf die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechsen hingewiesen, in der die Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten – Optimalhabitat unter Kapitel 8.2.3 beschrieben ist.

#### **Beschlussempfehlung**

**Den Anregungen wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

1. In Abstimmung mit der UNB wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung korrigiert (Zugrundelegung eines Mischbiotops G11/G211), der entsprechende Ausgleich kann im Plangebiet erbracht werden.
  2. Der Artenschutzrechtliche Beitrag und der aktualisierte Umweltbericht (TOPOVERDE Aschaffenburg) werden als integrativer Bestandteil des Bebauungsplans genannt.
  3. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind einzuhalten.
  4. Die Maßnahme V1 wird, wie vorgegeben, angepasst.
  5. Aus der Maßnahme V3 wird die oben angegebene Textpassage ersatzlos gestrichen.
- Der Hinweis wird unter Hinweise aufgeführt.

### **05. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange**

**Stellungnahme vom 08.12.2025** (gleichlautend zu Stellungnahme aus frühzeitiger Beteiligung)

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:

1. 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 (Trinkwasserschutz@lra-ab.bayern.de) einzuholen.
2. 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.
3. Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
4. Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie Wasserwirtschaftsamt und Wasser-recht sind zu beachten.

#### **Beschlussempfehlung**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aus der Begründung geht hervor, dass Trinkwasser-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) wurde ebenfalls beteiligt und erhebt keine Einwände (Schreiben vom 26.11.2025).

### **06. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz**

**Stellungnahme vom 08.12.2025**

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

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege ist selbständig einzuholen und zu beachten.

#### **Beschlussempfehlung**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf die Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wurde verzichtet, da sich weder im Plangebiet noch in der Nähe sich Baudenkmale und Bodendenkmale befinden. Im Bebauungsplan sind unter Teil D Hinweise Nr. 1 Hinweise zum Umgang mit Funden von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG) enthalten.

## **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
12. Gesundheitsamt Aschaffenburg (Trinkwasserbelange)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

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

Der Planung zugestimmt bzw. eine zur frühzeitigen Beteiligung und dort berücksichtigte gleichlautende Stellungnahme abgegeben haben:

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 10.12.2025
2. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 10.12.2025
3. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 10.12.2025
4. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz mit Schreiben vom 10.12.2025 (mit gleichlautendem Inhalt zur frühzeitigen Beteiligung und dort berücksichtigt)
5. Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde mit Schreiben vom 10.12.2025 (mit gleichlautendem Inhalt zur frühzeitigen Beteiligung und dort berücksichtigt)
6. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz mit Schreiben vom 10.12.2025
7. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.12.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

## **01. Landratsamt Miltenberg – Infektionsschutz und Hygiene**

### ***Stellungnahme vom 26.11.2025***

Das Gesundheitsamt Aschaffenburg (FB 33.2) hat die Unterlagen geprüft und erhebt gegen den Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz" und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren der Gemeinde Niedernberg keine Einwände.

Die Aschaffener Versorgungsgesellschaft (AVG) ist zu hören und deren Auflagen sind zu beachten, da das Gebiet in der „Wasserschutzzone IIIA“ der AVG liegt.

### ***Beschlussempfehlung***

#### ***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt***

Die entsprechenden Fachstellen sind das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (Technische Fachbehörde) und das Landratsamt Aschaffenburg (Rechtsbehörde). Diese Stellen wurden am Verfahren beteiligt. Eine Beteiligung der AVG (Versorgungsdienstleister) ist nicht erforderlich.

## **02. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

### ***Stellungnahme vom 13.11.2025***

Vom beplanten Gebiet betroffen sind in etwa 1 ha aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzter Fläche. Diese besitzt eine durchschnittliche Ackerzahl von 29. Diese liegt deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt des Landkreises Miltenberg von 52. Somit liegt eine landwirtschaftliche Fläche mit eher geringerer Ertragsfähigkeit vor. Die Restfläche der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzfläche muss während und auch nach der Baumaßnahme weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen der üblichen Größe erreichbar sein.

### ***Beschlussempfehlung***

#### ***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Die Restfläche ist weiterhin über die Römerstraße von verschiedenen Stellen mit

landwirtschaftlichen Maschinen erreichbar.

### **03. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange**

#### ***Stellungnahme vom 08.12.2025 (gleichlautend zu Stellungnahme aus frühzeitiger Beteiligung)***

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

- Da sich der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg befindet, ist eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes Aschaffenburg einzuholen.
- Als selbstverständlich gilt, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten sind.

#### ***Beschlussempfehlung***

##### ***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Das Gesundheitsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt und hat der Planung zugestimmt (Schreiben vom 26.11.2025).

Allgemein anerkannte Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind unabhängig von der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---