



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 24.02.2026                   |
| Beginn:        | 20:01 Uhr                              |
| Ende           | 20:12 Uhr                              |
| Ort:           | Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg |

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Sendelbach, Ralf

### **Ausschussmitglieder**

Goebel, Volker  
Kirchschlager, Michael  
Klement, Gerd  
Linke, Thomas  
Niebauer, Janet  
Oberle, Hannelore  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Hartlaub, Siegbert

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

### **Ausschussmitglieder**

Hartlaub, Rudi

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |                                                                                                                                                             |                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1</b>   | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen                                                                                                               | <b>001/2026</b>   |
| <b>2</b>   | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss                                               | <b>010/2026</b>   |
| <b>3</b>   | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung                                                            | <b>011/2026</b>   |
| <b>3.1</b> | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung                      | <b>011/2026/1</b> |
| <b>3.2</b> | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | <b>011/2026/2</b> |
| <b>3.3</b> | Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Beschluss zur Satzung                                    | <b>011/2026/3</b> |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 20:01 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 18.11.2025 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Legalisierung eines Carports  
Fl.Nr. 175, Hauptstraße 63, Niedernberg
2. Erweiterung Seehotel Niedernberg - SPA-Bereich  
Fl.Nr. 11081, Leerweg 1, Niedernberg
3. Erweiterung eines Bauhofgebäudes  
Fl.Nr. 844, Bauhofstraße 1, Niedernberg

### **TOP 2 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 11.02.2026. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 18.02.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ unter der Nummer 05.36 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummer 5909, Römerstraße 24, die Errichtung von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern mit Flachdach ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 14.03.2025 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Nöten. Dennoch wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Gelegenheit besteht sich zur Planung zu äußern.

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

### **TOP 3 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, benötigt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 18.02.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“ gefasst. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Teilbereich wie bereits beschrieben im Parallelverfahren abgeändert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 11.04.2025 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bis einschließlich 16.05.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2025 behandelt. In dieser Sitzung fasste der Bau- und Umweltausschuss ebenfalls den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Im Amtsblatt vom 31.10.2025 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

|                |                                                                                                                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3.1</b> | <b>Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

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

|                |                                                                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3.2</b> | <b>Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der 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: 9      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
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 Aschaffenerburger 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 beigefügten 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*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Gemeine Schafgabel (*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 exten-

sive 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 Baufelds, 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 sicherzustellen.
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 Wasserrecht 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 Aschaffenerburger 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.

|                |                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3.3</b> | <b>Bebauungsplan "Römerstraße Spielplatz", Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung - Beschluss zur Satzung</b> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt den Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 19.01.2026, als Satzung. Die Flächennutzungsplanänderung, ausgearbeitet von den PlanerFM, ebenfalls in der Fassung vom 19.01.2026, wird festgestellt.

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 9    Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt. Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium den Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“ als Satzung zu beschließen und die Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich festzustellen.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in