



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

060/2026/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	06.07.2026
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-05.36

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	21.07.2026	öffentlich

Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Vorschlag zum Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme von einem Bürger eingegangen.

Stellungnahme vom 08.05.2026

„zunächst möchten wir anmerken, dass wir grundsätzlich nicht gegen eine Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplans sind.

Allerdings möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

- Die Dokumente enthalten keine "Ansicht von Norden".
- Auf der Parzelle 5909 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger sowie die Versorgungsträger auf einem mindestens 3 m breiten Streifen festgesetzt – ohne Festsetzung der Lage und Plandarstellung. Durch diese Änderung kann Verkehrslärm bei An- und Abfahrten, ausserdem Lichtimmissionen aufgrund einer ungeeigneten Beleuchtungsanordnung der Fahr- und Gehwege entstehen. Keines der Dokumente geht auf den Schutz vor diesen schädlichen Einwirkungen mittels geeigneter Massnahmen ein. Es sollte auch auf die zu wählende Fahrbahnoberfläche eingegangen werden.
- Teile der bestehenden Grundstücksabgrenzungen zu den Limesweg Grundstücken sind Altbestand (Gollaszeit) und teilweise über 2m hoch. Die Bebauungsplanänderung sollte auf diesen Punkt eingehen. ggf. im Zusammenhang mit dem zuvor genannten Schutz von schädlichen Einwirkungen.
- Auf dem Lageplan (Architekturbüro Hellerplan eGbR, 30.09.2025) (Seite 4) ist an der nördlichen Grenze zwischen Haus 2 und 3 ein Grünstreifen dargestellt. Die Darstellung der Bepflanzung ist unrealistisch. Der Bebauungsplan sollte daraufhinweisen, dass diese Grünfläche nicht als Komposthaufen und/oder Abstellorte der Biotonnen genutzt werden darf.
- Die Durchfahrtsbreite zeigt auf den Plänen teilweise nur 3m. Ist dies ausreichend? Bei längeren Durchfahrten z.B. über 12m wird eine Breite von 3.5m empfohlen.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Ansicht von Norden

Kenntnisnahme, im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Zu 2) Fahrbewegungen, Beleuchtung auf dem Grundstück

Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Fahrrechte werden festgesetzt, um eine Zufahrt zu den einzelnen Doppelhäusern sicherzustellen, dient also ausschließlich der Erschließung von Wohnnutzungen. Zufahrtsverkehr zu Wohnnutzungen gehört zur typischen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet. Besondere Regelungen müssen nicht getroffen werden.

Nebenbemerkung: Die Anzahl der Fahrbewegungen/Werhtag von Pkw ist je Wohneinheit mit 3,0 bis 3,5 anzusetzen. Also bei 2 PKW pro Wohneinheit ist mit insgesamt ca. 28 Fahrbewegungen über den Tag zu rechnen.

Eine Regelung der Beleuchtung (abgesehen vom Artenschutz) kann durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. Die Regelung erfolgt – wenn erforderlich – privatrechtlich über das BGB.

Zu 3) Grundstücksabgrenzungen Gollaszeit

Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich die sogenannte „Gollasmauer“ mit einer Höhe von teilweise über 2,0 m. Da es sich um eine bestehende Einfriedung handelt, besteht Bestandsschutz. Für neu zu errichtende Einfriedungen gilt die Regelung nach BayBO, damit sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Zu 4) Grünstreifen

Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan werden zur Bepflanzung der Fläche zur nördlichen Grundstücksgrenze keine Festsetzungen getroffen. Für eine Regelung zur Nutzung des Streifens (keine Biotonne/Kompost) im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Empfohlen wird hier bei Bedarf die persönliche Rücksprache mit dem Nachbarn.

Zu 5) Zufahrtsbreite

Kenntnisnahme, die Zufahrt weist eine ausreichende Breite für die vorgesehene Nutzung auf. Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
