



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.07.2026
Beginn:	21:05 Uhr
Ende	21:13 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

Ausschussmitglieder

Gayer, Simone
Kirchschlager, Michael
Klement, Gerd
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Rung, Alexander
Steigerwald, Kai
Uhrig, Christian

Schriftführer/in

Debes, Marion

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------------|
| 1 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung | 060/2026 |
| 1.1 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung | 060/2026/1 |
| 1.2 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 060/2026/2 |
| 1.3 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung | 060/2026/3 |
| 2 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 21:05 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 16.06.2026 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

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. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

In Sitzung vom 24.02.2026 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Amtsblatt vom 27.03.2026 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese sowie die Beteiligung Träger öffentlicher Belange fand vom 06.04.2026 bis 08.05.2026 statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

TOP 1.1	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
----------------	---

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

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/Werktag 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.

TOP 1.2	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
----------------	--

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

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. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Der Planung zugestimmt beziehungsweise nur Hinweise vorgebracht haben:

1. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 28.04.2026
2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 30.04.2026
3. Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde mit Schreiben vom 06.05.2026
4. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 06.05.2026

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 14.04.2026

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe der Bodendenkmäler

- D-6-6020-0149: „Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.“ und
- D-6-6020-0118: „Kastell der römischen Kaiserzeit.“

[... Angaben zur Zugänglichkeit Denkmaldaten...]

Bei der heutigen „Römerstraße“ handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um die tatsächliche Trasse einer Straße der römischen Kaiserzeit, welche die Hauptverkehrsachse zwischen den römischen Kastellstandorten Stockstadt, Niedernberg und Obernburg gewesen sein dürfte. Im Umfeld von römischen Straßen finden sich regelhaft Materialentnahmegruben und weitere archäologische Befunde, die direkt mit dem Straßenbau in Verbindung stehen. Daneben sind an solchen Straßen – zumal in der Nähe der o.g. Bodendenkmäler Kastell und Vicus – weitere Bodendenkmäler der römischen Kaiserzeit wie etwa Siedlungsbefunde und Bestattungen nicht auszuschließen. Daher sind im Bereich der o.g. Planung Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen

sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentuem/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD (<https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler>).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise in die Begründung aufgenommen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die genannten Bodendenkmale außerhalb des Geltungsbereichs werden in der Planzeichnung dargestellt, der vorgegebene Verweis zur Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unter D: Nachrichtliche Übernahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die weiteren Hinweise zu Archäologischen Ausgrabungen werden in der Begründung ergänzt.

02) LRA MIL, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 06.05.2026

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

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Unter Ziff. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen auf der Parzelle 5909 die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger sowie die Versorgungsträger auf einem mindestens 3 m breiten Streifen festgesetzt werden, ohne Festsetzung der Lage und Plandarstellung.

Aufgrund der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (z. B. Hinterlieger) gesichert werden.

Inhaltlich muss die Festsetzung so bestimmt wie möglich sein. Dies erfordert es nicht nur, die Fläche anzugeben, die für diese Rechte in Anspruch genommen wird, sondern auch die vorgesehene Art der Inanspruchnahme und Begünstigten der Rechte zu benennen. Darüber hinaus kann es auch erforderlich sein, das räumliche Ausmaß (z. B. Breite eines Weges) oder auch die Höhenlage festzusetzen. (BeckOK BauGB/Spannowsky, 69. Ed. 1.2.2026, BauGB § 9 Rn. 84-87).

Wir halten daher die vorgesehene Festsetzung (auf dem ganzen Grundstück ohne Festsetzung der Lage und Plandarstellung) für zu ungenau und bitten um Überarbeitung.

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken/Rettungsweg

Aus bauordnungsrechtlicher Einschätzung wird für das Haus 4 eine Abweichung von Art. 5 Abs. 1 Satz 4 sowie Abs. 2 BayBO erforderlich, die aber aufgrund des bauplanungsrechtlich gestalteten zweiten baulichen Rettungsweges – aus den Schlafräumen des OG's – in Aussicht gestellt werden kann.

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Klimaschutz

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen.

Wir bitten daher die Gemeinde Niedernberg, sich zu folgenden Punkt Gedanken zu machen:

Photovoltaikanlage

Zur möglichen Festsetzung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden werden keine Ausführungen gemacht. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b) BauGB besteht die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung wird wie folgt überarbeitet: zeichnerische Darstellung der betroffenen Fläche und Benennung einer Mindestbreite.

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken/Rettungsweg

Der Sachverhalt wird in der Begründung dargestellt.

Rechtsgrundlagen

Der aktuelle Stand der BayBO („zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert“) wird in der Listung der Rechtsgrundlagen aufgeführt.

Photovoltaikanlage

Auf die Festsetzung zur Errichtung einer PV-Anlage wird verzichtet. Nach GEG (Novelle und Umbenennung in GModG steht aus, dort sind Änderungen vorgesehen) ist für die Versorgung

von Wohnhäusern mit Wärme und Warmwasser ein 65%-iger Anteil an regenerativen Energien nachzuweisen.

Die Technik der Wahl zur Wärmeherzeugung bei Neubauten ist in der Regel die Wärmepumpe. Hierbei handelt es sich um Nutzung von Umgebungswärme, eine regenerative Energiequelle. Die Effizienz dieser Anlagen kann durch PV gesteigert werden. Um Technologieoffenheit zu gewährleisten, wird auf die zwingende Festsetzung von PV verzichtet.

03) LRA MIL, Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 06.05.2026

Die Gemeinde Niedernberg plant die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es gilt das vereinfachte Verfahren analog, bei dem nach §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 - 17 BNatSchG entfällt.

Abschließend erfolgt eine naturschutzrechtliche und -fachliche Zustimmung sofern die textlichen Festsetzungen im BPlan wie folgt geändert werden:

Punkt 7.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen

„Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrut- und -nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Punkt 7.1.2 Pflanzenvorschlagslisten

*Als von BfN als potentiell invasiv eingestufte Arten sind der Wilde Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), das Mädchenauge (*Coreopsis*), der Sommerflieder (*Buddleja davidii*) und Staudenlupine (*Lupinus polyphyllus*) von der Empfehlungsliste zu streichen.*

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Punkt 7.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (neue Nummerierung 6.4.1).

Die textlichen Festsetzungen werden, wie gefordert, angepasst.

Punkt 7.1.2 Pflanzenvorschlagslisten (neue Nummerierung 6.1.2):

Die genannten Arten werden von der Empfehlungsliste gestrichen.

04) LRA MIL, Immissionsschutz

Stellungnahme vom 06.05.2026

Durch die Umwidmung des bisherigen Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet ergeben sich auf Grundlage der TA-Lärm (26.08.1998) neue Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 - 6:00 Uhr).

Auf dem benachbarten Grundstück, der Römerstraße 24a, befindet sich ein Automatenladen, der rund um die Uhr geöffnet hat. Unter der Annahme, dass sich ein- und ausgehende Kunden normal bis gehoben (VDI 3770) unterhalten, ist nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.

Abgesehen davon ist das Plangebiet überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Durch die vereinzelt gewerblichen Nutzungen (z.B. Reisebüro) sind keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Weiterhin sind bezüglich des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 zu beachten. Insbesondere an den lärmzugewandten Fassadenseiten können Überschreitungen der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden.

Die Straße MIL 22 befindet sich in einer Kurvensituation. Bei einer Berechnung „lange gerade Straße“ ergeben sich im vorliegenden Fall zu hohe Immissionswerte.

Bei einer Berechnung nach dem Teilstückverfahren der DIN 18005 mit den Verkehrsdaten der Landesbaudirektion für die Zählstelle 60209738 (<https://www.baysis.bayern.de/internet/ver-dat/svz/zaehlStelle/index.html>) ergeben sich Immissionspegel von tagsüber ca. 56 dB(A) und nachts ca. 47,5 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der lärmzugewandten Fassadenseite tags nur noch um ca. 1 dB(A) und nachts nur noch um ca. 2,5 dB(A) überschritten.

Insgesamt bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entfallen, die Begründung wird unter Punkt 4.2 (Schalltechnische Betrachtung zum Anlagen- und Verkehrslärm) angepasst.

05) LRA MIL, Bodenschutz

Stellungnahme vom 06.05.2026

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Nordwestlicher Ortsrand" in Niedernberg liegt das Grundstück Fl. Nr. 5909 der Gemarkung Niedernberg. Dieses Grundstück ist im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ 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.

Hinweise:

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.

In der Begründung wird aufgeführt, dass keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt sind. In den textlichen Festsetzungen ist unter E.1 ein Hinweis zur Vorgehensweise beim Fund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen enthalten.

Eine Ergänzung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

06) LRA MIL, Denkmalschutz

Stellungnahme vom 06.05.2026

Das Vorhaben befindet sich nahe der Bodendenkmäler

- D-6-6020-0149: „Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.“ und
- D-6-6020-0118: „Kastell der römischen Kaiserzeit.“

Daher ist folgender Text in die Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentuer/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD (<https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler>).

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise in die Begründung aufgenommen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die genannten Bodendenkmale außerhalb des Geltungsbereichs werden in der Planzeichnung dargestellt, der vorgegebene Verweis zum Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unter D: Nachrichtliche Übernahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die weiteren Hinweise zu Archäologischen Ausgrabungen werden in der Begründung ergänzt.

07) LRA MIL, Gesundheitsamtliche Belange

Stellungnahme vom 06.05.2026

Das Gesundheitsamt hat die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Nordwestlicher Ortsrand“, Niedernberg im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.

- Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie WWA und Wasserrecht sind zu beachten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Begründung geht hervor, dass Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden sind.

Das WWA sowie das LRA – Wasserschutz wurden beteiligt und teilten mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen bzw. dass wasserrechtliche Belange nicht berührt sind.

Anpassungen am Bebauungsplan werden nicht erforderlich.

TOP 1.3	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.36, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung
----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt den Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ Nr. 05.36, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 17.06.2026, 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 den Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ Nr. 05.36 als Satzung zu beschließen.

TOP 2	Informationen des ersten Bürgermeisters
--------------	--

Die Holzpreise für die kommende Bestellphase bleiben unverändert.

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in