



GEMEINDE NIEDERNBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 29.01.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:43 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Buhler, Siegmар
Goebel, Volker
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Reinhard, Peter
Scheuring, Josef
Seitz, Eugen
Weiler, Karin
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Bartl, Uwe

Verwaltung

Debes, Marion
Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Grundhöfer, Niko

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|-------------------|
| 1 | Projekt "Wald erfahren", Aufstellung von Elektroladestationen" für E-Bikes | 013/2019 |
| 2 | Sanierung der Mittelschule; Entscheidung über Heizzentrale und Wärmedämmung auf Grund neuer Erkenntnisse | 003/2019 |
| 3 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 | 011/2019 |
| 4 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 011/2019/1 |
| 5 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 011/2019/2 |
| 6 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Beschluss zur Satzung | 011/2019/3 |
| 7 | Bebauungsplan Altbaugebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 | 012/2019 |
| 8 | Bebauungsplan Altbaugebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 012/2019/1 |
| 9 | Bebauungsplan Altbaugebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 012/2019/2 |
| 10 | Bebauungsplan Altbaugebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Beschluss zur Satzung | 012/2019/3 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:00 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 11.12.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Projekt "Wald erfahren", Aufstellung von Elektroladestationen" für E-Bikes

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt, dass im Rahmen des Projektes „Wald erfahren“ in Niedernberg 2 Elektroladestationen installiert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1

Sachverhalt:

Das Projekt <https://walderfahren.de/> wurde erfolgreich im Spessart eingeführt.

Das Ziel des Projektes „Wald erfahren“ ist, den Spessart für alle „erfahrbar“ zu machen, Freizeitradler wie Radpendler, sowie sportlich Ambitionierte und Familien. Ein flächendeckendes Netz an E-Bike-Ladestationen ermöglicht die flexible und unabhängige Mobilität mit dem Fahrrad, auch in der hügeligen Landschaft des Spessarts. Insgesamt wurden bisher 52 E-Bike-Ladestationen in 25 Gemeinden an Standorten mit hoher Aufenthaltsqualität installiert.

Das Besondere daran ist, dass mit kleinen leichten Ladekabeln der E-Bike-Akku in etwa einer Stunde schonend zu gut $\frac{3}{4}$ geladen werden kann. Das meist unhandliche Heimpladegerät kann zu Hause bleiben, den das benötigte Kabel für die Ladestation kann geliehen oder erworben werden. Der Ladevorgang ist für alle Nutzer an den Ladestationen des Projektes „Wald erfahren“ kostenfrei. Der Akku des E-Bikes kann mit diesem System unabhängig von der Witterung geladen werden. Durch akkuspezifische Ladeprotokolle wird der Akku schonend und entsprechend der Herstellerangaben geladen.

Mit dem Aufstellen der Ladestationen würde über eine Beschilderung innerhalb der Kommunen hingewiesen.

Hinter dem Gesamtprojekt stecken nicht nur einfache Ladestationen für e-Bikes. Das Projekt besticht durch innovative Technik, ein umfassendes Marketing und eine die Bedürfnisse der Region angepasste Umsetzung. Dafür wurde im Übrigen bereits als „Beste Serviceidee“ im bayerischen Radtourismus von ADFC Bayern ausgezeichnet und überdies vom Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz zu einem der 50 Leuchttürme im Deutschlandtourismus erklärt.

Die vier kommunalen Allianzen Kahlgrund-Spessart, SpessartKraft, Südspessart und West-Spessart haben das Konzept in den vergangenen Jahren entwickelt und in 25 Kommunen erfolgreich umgesetzt.

Das Projekt soll nun auch auf die im Maintal liegenden Gemeinden der Landkreise Miltenberg und Aschaffenburg ausgedehnt werden. Hierfür wurde seitens der Allianz-Gemeinden eine de-

tailreiche Vorarbeit geleistet. Durch die vorhandene gute Radwegstruktur (Maintal-Radweg) ist das Konzept sehr gut umsetzbar und nutzbar.

Für Niedernberg wurden zwei Stationen ins Auge gefasst (am HonischBeach und für den Dorfplatz). Überschlägig wurden Kosten in Höhe von 8.500 €/Station ermittelt + Bauhofleistungen. Über das Förderprogramm LEADER in ELER sind Fördermittel in Höhe von 70 % zu bekommen. Bei Bedarf sind weitere Stationen umsetzbar. Über den Markt Goldbach würde das Projekt federführend abgewickelt werden können.

TOP 2	Sanierung der Mittelschule; Entscheidung über Heizzentrale und Wärmedämmung auf Grund neuer Erkenntnisse
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde beschließt, den Austausch der Heizzentrale am Schulgebäude in der Schulstraße 6 (Mittelschule) im Zuge der Sanierungsarbeiten nicht umzusetzen und nur die Gebäuderückseite und Gebäudewestseite mit Vollwärmeschutz auszustatten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 23.02.2016 eine Grundsatzentscheidung über den Sanierungsumfang des Mittelschulgebäudes getroffen. Die Gesamtkosten der mit diesem Beschluss gefassten Arbeiten belaufen sich nach damaliger Kostenschätzung des Architekten auf ca. 840.000 € inkl. Nebenkosten.

In seiner Sitzung vom 10.10.2017 wurde der Bau- und Umweltausschuss darüber informiert, dass nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken eine maximale Investition von ca. 1.500.000 € förderfähig sei.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daraufhin, auf Empfehlung der Verwaltung, ein erweitertes Sanierungspaket mit Vollwärmeschutz, neuen Jalousien und Erneuerung der Heizzentrale beschlossen. Außerdem soll, auf Empfehlung des Behindertenbeauftragten eine behindertengerechte Toilette eingebaut werden.

Nach weiteren Gesprächen bei der Regierung stellte sich heraus, dass die Heizzentrale nur förderfähig ist, wenn wir die Vorgaben des EEWärmeG erfüllen. Dafür müssten wir eine Kombination aus Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel einbauen.

Da die Vorlauftemperaturen der verschiedenen Gebäude, die an der Heizzentrale der Mittelschule angeschlossen sind, sehr unterschiedlich sind, scheidet eine Wärmepumpe als Energielieferant für das Feuerwehrhaus und die Sandsteinschule aus.

Der Heizungsfachplaner hat im Vergleich zur bestehenden Heizzentrale zwei Alternativen berechnet und ermittelt, welche Energieeinsparung beim Aufbringen des Vollwärmeschutzes auf die Fassade der Mittelschule zu erwarten ist.

Der derzeitige Energieverbrauch für das Heizen der Mittelschule, der Sandsteinschule und des Feuerwehrhauses beläuft sich auf ca. 20.000 € jährlich.

Variante 1 (alte Heizkessel bleiben)

Wenn die bestehenden Heizkessel bleiben, die Mittelschule aber einen Vollwärmeschutz erhält werden die zukünftigen Heizkosten auf ca. 18.000 € geschätzt. Dies entspricht einer Einsparung von ca. 2.000 €/Jahr. Die Kosten für den Vollwärmeschutz mit Außenputz belaufen sich

nach Schätzung auf ca. 170.000 €. Der Vollwärmeschutz würde sich, wirtschaftlich betrachtet, demnach erst nach ca. 80 Jahren rechnen. Außerdem müssen beim Aufbringen des Vollwärmeschutzes auch die Jalousien ausgetauscht werden, da die bestehenden dann nicht mehr passen würden.

Variante 2 (zwei neue Gas-Brennwertkessel)

Die bestehenden beiden 100KW-Kessel werden durch zwei neue 80KW-Gas-Brennwertkessel ersetzt. Die Investitionskosten belaufen sich auf ca. 63.000 €. Die Einsparung im Vergleich zur bestehenden Anlage beträgt ca. 2.500 €/Jahr. Da bei dieser Variante das EEWärmeG nicht eingehalten wird, werden hierfür keine Fördermittel zur Verfügung gestellt. Die neuen Brennwertkessel sind bereits auf den geringeren Bedarf der Mittelschule durch Vollwärmeschutz ausgelegt.

Variante 3 (zwei getrennte Heizsysteme)

Für das Feuerwehrhaus und die Sandsteinschule wird ein neuer 120KW Gas-Brennwertkessel eingebaut. Die Kosten belaufen sich auf ca. 39.000 €. Für die Mittelschule wird eine Kombination aus Gas-Brennwertkessel und Wärmepumpe eingebaut. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 41.700 €. Die Heizung der Mittelschule ist förderfähig und wird mit ca. 15.800 € bezuschusst. Für die Gemeinde bleiben bei dieser Variante noch Kosten von ca. 64.900 €. Die zukünftigen Heizkosten werden auf 14.830 € geschätzt. Die Einsparung im Vergleich zur bestehenden Anlage beträgt ca. 3.200 €/Jahr

Auf Grund dieser neuen Erkenntnisse empfiehlt die Verwaltung, die bestehenden Heizkessel noch so lange wie möglich in Betrieb zu lassen und erst wenn sie kaputt sind zu ersetzen. Dadurch kann auch auf einen möglichen Erweiterungsbau des Feuerwehrhauses besser reagiert werden.

Auf Grund der geringen Einsparungen empfiehlt die Verwaltung, auch auf den Vollwärmeschutz weitgehend zu verzichten. Eine Dämmung an der Gebäuderückseite wird als sinnvoll gesehen, da hier große Wandflächen und nur wenig Fensterflächen vorhanden sind.

TOP 3	Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ unter der Nr. 6.17 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5, eine Hinterliegerbebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 03.08.2018 bekanntgemacht. In diesem Rahmen hatten die Bürger die Möglichkeit sich zur Bebauungsplanänderung zu informieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.10.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 26.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 statt. Sie wurde im Amtsblatt vom 16.11.2018 bekannt gemacht. Die Nachbarn erhielten die Unterlagen direkt zugesandt.

TOP 4 **Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf FI.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lässt keine Änderungen in der Planung vornehmen.

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

Sachverhalt:

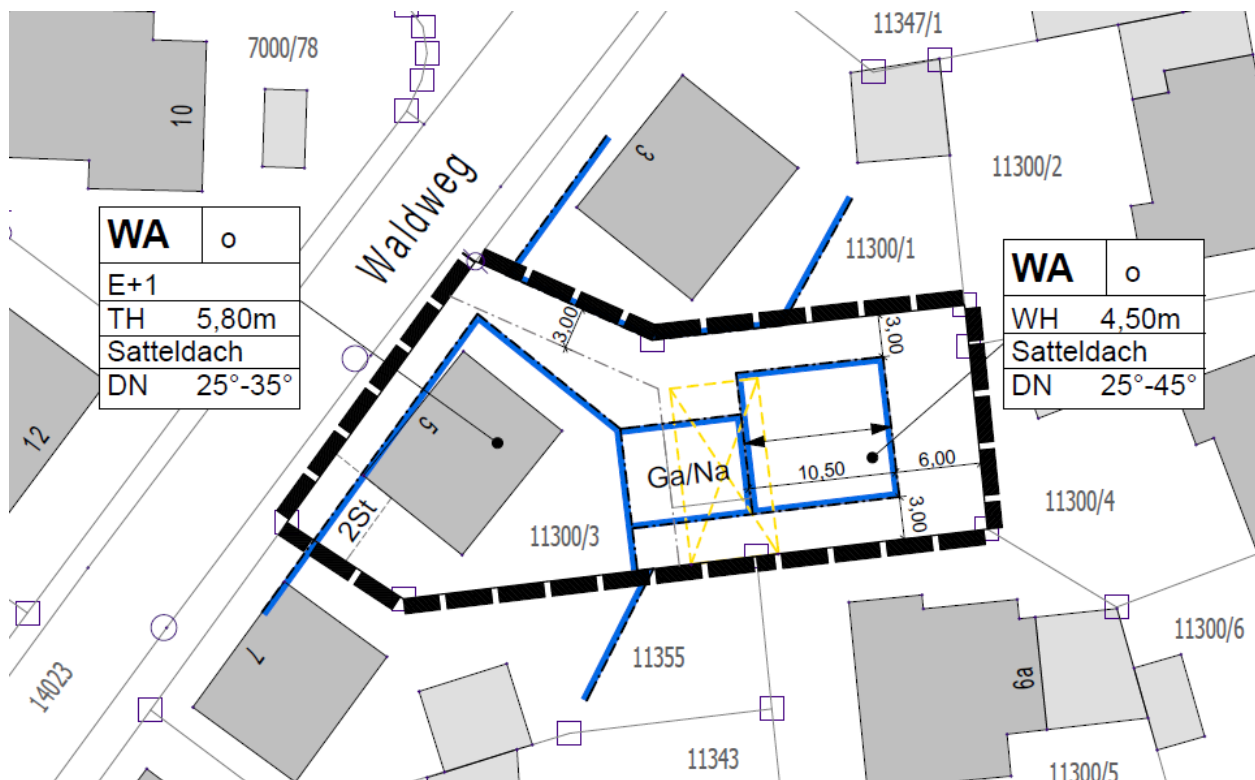
In der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 fand die öffentliche Auslegung statt.

Mit Schreiben vom 21.12.2018, bei der Gemeinde Niedernberg eingegangen am 27.12.2018, reichten die Eigentümer der Großwallstädter Straße 4 Einwendungen ein. Die Eigentümer der Großwallstädter Straße 6 bestätigten diese Einwendung mit Schreiben vom 22.12.2018, eingegangen am 02.01.2019.

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das markierte Grundstück (Waldweg 5).



Weiterhin der Bebauungsplanentwurf:



Im Folgenden werden die Einwendungen der Großwallstädter Straße 4 bewertet:

Einwendungen:

„bevor wir zu unseren Einwendungen und Bedenken hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses Stellung beziehen weisen wir die Mitglieder des Bauausschusses auf folgendes hin: Herr Bürgermeister Reinhard hat in der Sitzung am 16.10.2018 behauptet, familiäre Streitigkeiten seien der Hintergrund unserer Einwendungen gegen den damaligen Aufstellungsbeschluss. Diese Behauptung ist nicht zutreffend, weil es solche Streitigkeiten bis dahin nicht gegeben hatte. Dies mutet nicht nur uns als sehr massive einseitige Einflussnahme des Bürgermeisters an. Insbesondere deshalb, weil diese falsche Behauptung vor der Abstimmung des Ausschusses zu diesem Tagesordnungspunkt gemacht wurde. Ein zu Objektivität verpflichteter Bürgermeister sollte beide Seiten hören, bevor er solche Aussagen in den Raum wirft. Der Hinweis des Bürgermeisters bei einer telefonischen Kontaktaufnahme am nächsten Tag, er habe das nicht so gemeint und es sei auch seiner freien Rede geschuldet, wollen wir nicht unkommentiert im Raum stehen lassen. Zumal bei diesem Telefongespräch auch seinerseits zur Sprache kam, dass er persönlich vorher überhaupt nicht mit den [...] (Eigentümern des Waldwegs 5) gesprochen hatte.“

Bewertung: zur Kenntnis genommen, wurde im persönlichen Gespräch mit Bürgermeister Reinhard vom 17.10. dargelegt.

Einwendungen:

„Des Weiteren ist die von der Verwaltung im damaligen Beschluss enthaltene Bewertung zu unserem Vorwurf bezüglich der nur schlauchähnlichen Bebauungsmöglichkeit auf dem Anwesen Waldweg 9, ebenfalls nicht zutreffend. Das hier angeblich vorhandene Baufenster mit einer Breite von 10,00 Metern und einer Länge von 10,5 Metern gibt es auf diesem hinteren Grundstücksteil überhaupt nicht. Vielmehr sind unsere Angaben hinsichtlich der Breite von 6 Metern, welche sich zum Ende hin auf 5 Meter verringert und einer Gesamtlänge von ca. 10 Metern zutreffend. Eine solche Bauform ist städtebaulich katastrophal und auch für Niedernberg einzigartig.“

Bewertung: In der genannten Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wird die Abmessung des betroffenen Grundstücks Waldweg 5 dargestellt, da dieses Grundstück in diesem Verfahren behandelt wird. Das Grundstück Waldweg 9 ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Westen eine Breite von 13,92 m aufweist und das Baufenster aufgrund des Abstands von 3 m zu jeder Seite eine Breite von 7,92 Metern aufweist.



Einwendungen:

„Der in der Sitzung außerdem erhobene Vorwurf, es seien ja seitens der Nachbarn keine Vorschläge hinsichtlich einer möglichen Bebauung gemacht worden, klingt für uns erst einmal seltsam, weil die verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten eigentlich von Seiten des beauftragten Planers kommen sollten. Dass lediglich dieser eine Vorschlag kam und dann vom Gemeinderat auch so beschlossen wurde ist nach unserer Meinung auch der Tatsache geschuldet, dass hier in Niedernberg vor solchen Entscheidungen bedauerlicherweise die betroffenen Nachbarn überhaupt nicht angehört werden.“

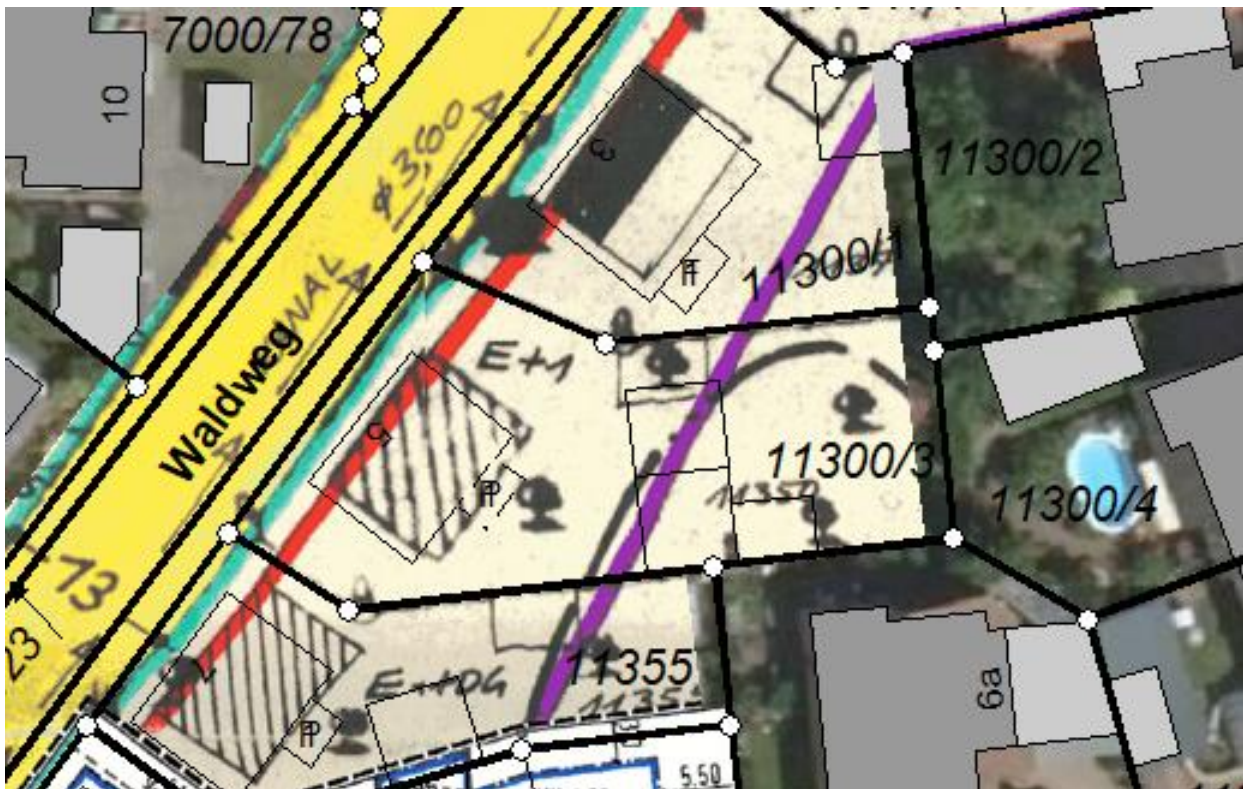
Damit Sie als Gemeinderat auch weitere Bebauungsmöglichkeiten diskutieren können, haben wir uns mit mehreren Fachleuten unterhalten und geben auch deren Vorschläge nachfolgend mit unseren Einwendungen zu dem geänderten Aufstellungsbeschluss bekannt.“

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Einwendungen:

1. Die B-Planänderung beinhaltet ein zusätzliches Baufenster im hinteren Grundstück und eine Doppelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze. Das vordere Baufenster wird mit dieser Änderungsplanung nur geringfügig eingeschränkt, was dem Eigentümer zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Wohnhaus belässt. Der Hinweis der Verwaltung, dass bei einem Bauantrag die Nachbarn ja Einwendungen vortragen können ist nicht richtig, weil die jetzt einwendenden Nachbarn bei einer Grundstücksteilung keine Nachbarn im Sinne der Bauordnung mehr sind. Weitere Befreiungen hinsichtlich der GRZ, GFZ usw. sind damit möglich und dürften dann auch keine großen Probleme bereiten. Bürgernähe und Nachbarschaftsverträglichkeit sieht anders aus. Unser Hinweis, dass aufgrund der vorhandenen großzügigen Baugrenzen das bestehende Wohnhaus problemlos erweitert werden könnte, wird lapidar damit abgehandelt, dass diese Baugrenzen seit jeher bestanden. Wenn man aber die Baugrenzen auf dem Grundstück wie hier geschehen so massiv ausdehnt, besteht doch auch durchaus eine gewisse Berechtigung, dass diese Baugrenzen an anderer Stelle dafür eingeschränkt werden.

Bewertung: Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist eine überbaubare Fläche, auf dem Baugrundstück mit 792 m², von knapp 390 m² vorhanden.



In der Änderung des Bebauungsplans (s. o.) wurde überbaubare Fläche zurückgenommen. Die gesamte überbaubare Fläche entspricht ungefähr der bisherigen überbaubaren Fläche. Eine Beeinträchtigung des Nachbarn aufgrund der Baugrenze zeichnet sich nicht ab.

Einwendungen:

2. Die von uns beteiligten Planer sahen als weitere Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum, das vorhandene relativ große Nebengebäude so zu erweitern und auszubauen, dass auch hier durchaus ein Wohngebäude mit Quergiebeln entstehen könnte.

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Einwendungen:

3. Im vorliegenden Fall kann das hintere Baufenster problemlos um mindestens 3 bis 4 Meter weiter nach Westen verschoben und die geplante Garage auch an der seitlichen nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Der evtl. Einwand, dass die Abstandsflächen dann nicht mehr passen, könnte dadurch ausgeräumt werden, dass keine Grundstücksteilung erfolgt (Teilung nach dem WEG) oder eine Übernahme der Abstandsflächen auf dem vorderen Grundstück vorgenommen wird. Damit würde zwar unter Umständen eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in diesem Bereich ausscheiden, aber nach unserer Meinung sind, wie bereits unter Ziffer 1 erläutert, auch den Antragsstellern Einschränkungen zumutbar. Zudem wäre bei Verzicht auf eine Grundstücksteilung keine neue Zufahrt zum hinteren Teil erforderlich, weil dann die bestehende Zufahrt als gemeinsame Zufahrt nutzbar ist.

Die derzeit vorhandene seitliche Begrünung einschließlich Obstbaum kann dann erhalten werden. Allen einwendenden Nachbarn wäre damit geholfen und diese könnten womöglich auch damit leben.

Bewertung: zur Kenntnis genommen; der Abstand zum westlich gelegenen Grundstück wurde bereits auf 7 Meter vergrößert

Einwendungen:

4. Die B-Planänderung beinhaltet bei der Dachform, der Wand- und Firshöhe die Festsetzung Wandhöhe max. 4,50 m. Der Bezugspunkt ist hier die Oberkante Privatstraße. Unter Ziffer 3.2 ist das Maß der baulichen Nutzung für das hintere Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Diese Festsetzungen widersprechen sich, da im

hinteren Grundstück das natürliche Gelände um ca. 1,00 m tiefer liegt und sich dadurch hier eine Wandhöhe von bis zu 5,50 m ergibt. Dies trifft auch zu, sofern das Gelände evtl. aufgefüllt werden sollte. Eine Festsetzung des Bezugspunktes „Oberkante Privatstraße“ lässt hier dem Bauherrn zudem die Möglichkeit, die Höhe des Baukörpers in Bezug auf die Nachbargebäude höhenmäßig anders zu gestalten indem diese Privatstraße ein entsprechendes Gefälle oder eine Steigung erhält. Bezugspunkt kann hier nur die öffentliche Straße, in diesem Fall der Waldweg sein.

Bewertung: Am Bezugspunkt „Oberkante Privatstraße“ wird festgehalten, da dieser näher am geplanten Bauobjekt liegt. Veränderungen der Höhenlage sind unzulässig. Sofern das Gelände geneigt ist, kann sich die Wandhöhe verändern. Wird diese größer, sind unabhängig von der Festsetzung der Wandhöhe, die Abstandsflächen nachzuweisen. Dieses Erfordernis orientiert sich aber nicht an der festgesetzten Wandhöhe, sondern am tatsächlichen Geländeniveau. Wenn das Gelände fällt, muss ggf. die Abstandsfläche zur Nachbargrenze vergrößert werden.

Einwendungen:

5. Die in der B-Planänderung festgesetzte zulässige Wandhöhe von 4,50 m steht in einem krassen Missverhältnis zu den vorhandenen tatsächlichen Wandhöhen auf den Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 11300/5 (Großwallstädter Straße 6a) mit 3,15 m, 11300/6 (Großwallstädter Straße 6) mit 3,50 m, 11300/4 (Großwallstädter Straße 4) mit 3,49 m und 11300/2 (Großwallstädter Straße 2) mit 3,40 m. Die im Bestand der eingeschossigen Nachbarhäuser vorhandenen Dachneigungen von max. 36° werden mit der Änderung nochmals getoppt, indem bei der Neubebauung eine Dachneigung bis zu 45° zugelassen werden soll. Hier seitens der Verwaltung zu sagen, dass der Großteil der angrenzenden Grundstückseigentümer die mögliche Bauhöhe nicht ausgenutzt hat, was jetzt nicht zum Nachteil von anderen Bauten führen kann, ist irrelevant, da sich die jetzige Neuplanung hinsichtlich Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung laut gängiger Rechtsprechung an der vorhandenen Bebauung dieses Bereiches zu orientieren hat. Zudem ist unsererseits zu bemerken, dass wir unser Grundstück Großwallstädter Straße 4 bei unserer Neuplanung im Jahr 1980 gar nicht höher bebauen durften. Hinzu kommt noch die allen vorhandenen Gebäuden widersprechende geplante Firstrichtung des neuen Wohnhauses. Die von uns vorgenannten Daten haben wir im Übrigen den Ausführungen der Verwaltung im laufenden Verfahren entnommen.

Bewertung: Es handelt sich hierbei um überplantes Gebiet, in welchem der Bebauungsplan die Grundlage für die Bebaubarkeit darstellt. Weiterhin verweist die Gemeindeverwaltung auf die Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung.

„Der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung spiegelt die tatsächliche Größe der bereits vorhandenen Gebäude wider. Für die noch nicht bebauten Grundstücke wurde in diesem Gebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,80 Metern und einem Satteldach mit Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad festgesetzt. Die in der Großwallstädter Straße errichteten und bei diesem Bauleitplanverfahren betroffenen Grundstücke weisen laut der Gemeindeverwaltung vorliegender Bauakten folgende Höhenverhältnisse auf:

Fl.Nr.	Trauf-/Wandhöhe	Firsthöhe	Dachneigung
11300/1 (neu)	6,40 m	10,62 m	38°
11355	~ 5,50 m	9,00 m	30°
11300/2	3,40 m	7,72 m	35°
11300/4	3,49 m	9,04 m	ca. 34°
11300/6	3,50 m	8,70 m	35°
11300/5	3,15 m	8,00 m	36°

Der Großteil der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben die mögliche Bauhöhe nicht ausgenutzt, was nicht zum Nachteil von anderen Bauten führen kann.

Das neu geplante Baufenster weist nur eine Wandhöhe von 4,50 Metern auf, dafür die Möglichkeit eines etwas steileren Daches. Damit beträgt die maximale (bei maximaler Ausnutzung der Höhe) Firsthöhe 9,5 Meter. Durch die Möglichkeit des steileren Daches, welches bei z. B. bei der Hinterliegerbebauung im Waldweg 9 ebenfalls ermöglicht wurde, ist das Gebäude zwar höher, dennoch die Frontansicht nicht so breit.“

Da das Gebäude in zweiter Reihe errichtet werden soll, ist auch städtebaurechtlich nichts einzuwenden.

Einwendungen:

6. Die Festsetzung überbauter Flächen fehlt gänzlich. Die bestehende GRZ auf dem Anwesen Waldweg 5 wird bei einer Grundstücksteilung beim vorderen Grundstück fast 0,9 betragen. Dieser Grundstücksteil ist schon jetzt sehr massiv befestigt und dort befinden sich auch z. T. bisher nicht genehmigte bauliche Anlagen wie z. B. Überdachungen an der Grundstücksgrenze, ein Stall und ein Pavillon. Bei der Berechnung der GFZ kann der Planer deshalb nicht von den evtl. vorliegenden genehmigten Bauakten ausgehen. Er muss sich das Grundstück auch vor Ort anschauen um einen genauen Überblick zu bekommen. Durch die zwei zusätzlich geplanten Kfz-Stellplätze an der Straße wird die GRZ dann schätzungsweise bei 0,9 liegen, auch wenn Teilabbrüche usw. erfolgen sollen. Zudem wird bei dieser Teilung dann auch die jetzt noch vorhandene seitliche Begrünung mit zwei großen Obstbäumen wegen der Zufahrt für das hintere Grundstück entfallen. Es stellt sich damit die Frage, ob die zulässige GRZ hier überhaupt eingehalten werden kann und nicht massiv überschritten wird.

Bewertung: Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist keine überbaubare Fläche festgelegt. Dadurch gilt die BauNVO aus dem Jahr 1962 (Bebauungsplan ist aus 1963). Bei einer eventuellen Teilung des Grundstücks müssen seitens der Eigentümer weiterhin die Vorschriften eingehalten werden. Das Grundstück muss jedoch nicht zwingend geteilt werden, es ist auch eine Lösung über ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Gebäudes möglich.

Einwendungen:

7. Den fraglichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 11300/3 sehen wir auch weiterhin als Bestandteil einer intakten, wenn auch kleinen Grünzone, welche sich aus diesem Grundstück und den anderen angrenzenden Grundstücken zusammensetzt. Hier ist, wie in unserem Schreiben vom 20.08.2018 bereits erwähnt, eine Vielzahl von Vogelarten und Kriechtieren zuhause. Die geplante Bebauung wird zu massiven Störungen führen. Bei einer Grundstücksteilung wird zudem eine weitere Zufahrt zum hinteren Grundstück erforderlich und die befestigten Flächen erhöhen sich noch einmal. Dieser Zufahrt müssen dann auch noch, wie bereits erwähnt, zwei vorhandene Obstbäume weichen.

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Einwendungen:

Im Zuge nachhaltiger Siedlungspolitik und zur Flächenschonung ist eine Nachverdichtung durchaus legitim und begrüßenswert. Diese Nachverdichtung sollte aber auch unter dem Gesichtspunkt der Nachbarschaftsverträglichkeit erfolgen, weil ansonsten auch künftige Streitfälle vorprogrammiert sind. Es kann ja bei solchen Gefälligkeitsplanungen noch viele Grundstückseigentümer treffen und schon aus diesem Grund sollte dem Gemeinderat bei einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu einer B-Planänderung die Meinung aller Nachbarn bekannt sein. Dies könnte man dann als Bürgernähe betrachten, auch wenn sich der Herr Bürgermeister, wie in der Sitzung geäußert, nicht dafür zuständig sieht, zwischen den Nachbarn zu vermitteln, um dem Gemeinderat ein nachbarschaftsverträgliches Ergebnis vorzulegen.

Bewertung: Eine Beteiligung vor dem Aufstellungsbeschluss ist nicht zielführend, da die Gemeinde die Planungshoheit hat und der Gemeinderat sich zunächst damit auseinandersetzen muss, ob eine Bebauungsplanänderung überhaupt in ihrem Sinn ist. Erst anschließend ist eine Beteiligung der Nachbarn sinnvoll. Die Nachbarn werden bei den Bauleitplanverfahren im Rahmen des vorgeschriebenen gesetzlichen Verfahrens beteiligt.

Einwendungen:

Im vorliegenden Fall können Sie, wie ja auch von Mitgliedern des Gemeinderates in der Sitzung geäußert wurde, jetzt noch versuchen, ein einigermaßen nachbarschaftsverträgliches Ergebnis zu erreichen. Vorschläge hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenze nach Westen sowie der Wandhöhe und Dachneigung haben wir Ihnen aufgezeigt. Mit dieser Lösung könnten unter Um-

ständen alle jetzt einwendenden Nachbarn leben. Eine Klage gegen diese Gefälligkeitsplanung, die zudem in einem groben Missverhältnis zur vorhandenen Bebauung steht, wäre damit vermeidbar.

Bewertung: zur Kenntnis genommen

Die Einwendungen der Eigentümer der Großwallstädter Straße 6 bestätigen die Einwendungen der Großwallstädter Straße 4. Sie weisen auf die eine durch das Baufenster entstehende massive Verschattung des Grundstücks hin. Sie wären einverstanden, wenn das Baufenster um weitere 3 bis 4 Meter nach Westen verschoben und die Dachneigung den vorhandenen Bebauungen angepasst werden würde.

Bewertung: Das Grundstück Großwallstädter Straße 6 grenzt lediglich diagonal mit einer Entfernung von ca. 10 Metern an das Grundstück des Waldwegs 5 an. Weiterhin befindet sich das Grundstück im Süd-Osten. Dementsprechend ist eine massive Verschattung des Grundstückes durch das Baufenster ist nicht zu erwarten ist das Interesse des Eigentümers nicht beeinträchtigt.

Es wird auch auf die Stellungnahme vom 16.10.2018 verwiesen.

Die Gemeinde Niedernberg hat sich als Ziel gesetzt mittels Hinterliegerbebauung eine Nachverdichtung zu ermöglichen und damit die Versiegelung von neuen Flächen zu reduzieren.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren weisen die angrenzenden Grundstücke keine Möglichkeit auf, ebenfalls eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, da die Grundstücke entweder zu klein sind oder die Hinterliegerbebauung bereits ermöglicht wurde. Eine weitere Nachverdichtung ist nicht zu erwarten oder nur sehr bedingt zu sehen.

Die vorgebrachten Punkte der Nachbarn bringen objektiv betrachtet keine Nachteile für diese mit. Die Grenzabstände werden zu allen Seiten eingehalten, damit werden auch die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt.

TOP 5	Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufnahme der Begrenzung des Zwerchgiebels auf eine maximale Wandhöhe von 6 Metern, sowie den redaktionellen Anpassungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Im gleichen Zeitraum zur Bürgerbeteiligung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Folgende Stellungnahme ging ein:

Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 17.12.2018, eingegangen beim Planer FM:

„zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Auf dem Anwesen Waldstraße 5 (Fl. Nr. 11300/3) soll auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden. Da der bestehende Bebauungsplan für ein solches Vorhaben keine baulichen Möglichkeiten im rückwärtigen Bereich zulässt, soll durch die Planänderung Planungsrecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden. Im Bebauungsplan ist für das Plangebiet bisher ein Mischgebiet ohne störende Anlagen festgesetzt. Ent-

sprechend der Umgebungsbebauung und der Planung wird für die Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Gegen die Ausweisung eines Baurechts für ein eingeschossiges Einfamilienhaus in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.Nr. 11300/3 bestehen aufgrund der ausreichenden Größe und Tiefe des Baugrundstückes aus städtebaulicher Sicht keine Einwände.

Sofern der Antragsteller plant einen Zwerchgiebel zu errichten, so sollten hierfür nähere Festsetzungen, wie Wandhöhe und Dachform noch festgesetzt werden, damit ein mögliches Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO genutzt werden kann.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht Einverständnis. Wir bitten um Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Artenschutz:

Neue Fassung:

Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die Gebäudestruktur ist vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren.

Begründung:

Laut der bisherigen textlichen Festsetzung kann der Gebäudeabriss nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies ist falsch, da der Zeitpunkt „Nur“ von der vorherigen artenschutzrechtlichen Begutachtung und den jeweiligen Untersuchungsergebnissen abhängig ist. Demzufolge kann auch in den Sommermonaten ein Abriss möglich sein, so lange der Artenschutz abgehandelt wurde.

C) Immissionschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

D) Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummer 11300/3) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem 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 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ somit keine Bedenken.“

Zu Teil A

In den textlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt, dass die Wandhöhe des Zwerchgiebels max. 6 Meter betragen darf.

Zu Teil B

Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Zu Teil D

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

TOP 6	Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Beschluss zur Satzung
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Südlicher Ortsrand“ Nr. 6.17, ausgearbeitet von den Planer FM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 24.01.2019 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ unter der Nr. 6.17 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5, eine Hinterliegerbebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 03.08.2018 bekanntgemacht. In diesem Rahmen hatten die Bürger die Möglichkeit sich zur Bebauungsplanänderung zu informieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.10.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 26.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 statt. Sie wurde im Amtsblatt vom 16.11.2018 bekannt gemacht. Die Nachbarn erhielten die Unterlagen direkt zugesandt.

Die eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, die Bebauungsplanänderung „Südlicher Ortsrand“ Nr. 6.17 als Satzung zu beschließen.

TOP 7	Bebauungsplan Altbaugelände I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52
--------------	--

Zurückgestellt

TOP 8 **Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung**

Zurückgestellt

TOP 9 **Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Zurückgestellt

TOP 10 **Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Beschluss zur Satzung**

Zurückgestellt

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer