



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

012/2019/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	17.01.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-11.12

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	26.02.2019	öffentlich

### **Bebauungsplan Altbaugelände Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

#### **Sachverhalt:**

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

Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 07.01.2019, eingegangen beim Planer FM:  
„zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 243 Gemarkung Niedernberg plant die Neuordnung seines Grundstücks, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können. Da der bestehende Bebauungsplan keine Erweiterungsmöglichkeit vorsieht, soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung vom 11. September 2018 beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, dem Eigentümer des Baugrundstückes Fl.Nr. 243 an der südlichen Grenze ein Baurecht für ein zweigeschossiges Grenzgebäude mit Wohnnutzung zu ermöglichen. Ein bereits bestehendes, teilweise nur eingeschossiges Grenzgebäude soll zweigeschossig aufgestockt werden. Als Ausgleich wird das Baufeld für ein rückwärtiges nördliches Grenzgebäude (I + K) verkleinert und in Richtung Hof verschoben.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

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

##### Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss,

der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

In der Begründung Seite 3 wird lediglich erwähnt, dass „der Grundstückseigentümer die Neuordnung seines Grundstücks plant, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können“. Dies sind keine Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung, sondern lediglich Privatinteressen, die ein Bauleitplanverfahren alleine noch nicht rechtfertigen. Es handelt sich zwar nur um eine marginale Änderung, auch ist dem Landratsamt Miltenberg bewusst, dass die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung dienen soll, dennoch ist der Aspekt „Erforderlichkeit der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Wir bitten die Begründung in Bezug auf die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung, insbesondere auf die städtebaulichen Gründe zu überarbeiten.

#### Festsetzungen/Bebauungsplan

1. Die Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung stimmen nicht überein mit den dem Landratsamt Miltenberg, technische Bauaufsicht vorliegenden Bauwünschen der Bauherrn, da bei einer geplanten Grenzbebauung zu Fl. Nr. 241 mit einer zweigeschossigen Bebauung und zum Hof flachgeneigtem Pultdach die festgesetzte Wandhöhe von 6,60 m an der Grenze überschritten wird.
2. In die Bebauungsplanänderung ist das bestehende Nebengebäude an der nördlichen Grenze als Bestand zu schraffieren. Die Festsetzungen Nr. 3.2 bzw. 4.4 des Ursprungsbebauungsplanes sehen lediglich eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock vor.
3. Auch für das neugeschaffene westliche Baufeld mit beidseitiger zwingender Grenzbebauung zu den Nachbarn ist die zulässige Geschossigkeit I + K (eingeschossig mit Kniestock) noch einzufügen. Ansonsten ist es erlaubt, alle Grenzgebäude auf dem Grundstück zweigeschossig mit steilem Dach zu errichten.
4. Zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis sind bestehende Gebäude und mögliche neue Gebäude bzw. Aufstockung sind farblich unterschiedlich bzw. schraffiert im Bebauungsplan darzustellen. Die allgemeine graue Darstellung ist unzureichend und wenig aussagekräftig.

Grundsätzlich besteht städtebaulich Einverständnis zu der geplanten Bebauungsplanänderung. Allgemein: Es wäre sicherlich hilfreich, wenn bei ähnlichen Bebauungsplanänderungen zukünftig eine Fotodokumentation des Bestandes und ein aktueller Lageplan über die bestehende Bebauung des Grundstückes beiliegen würden, um eine städtebauliche Beurteilung zu erleichtern.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Die Gemeinde Niedernberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Altbaugelände I und II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Der Artenschutz gilt unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt es zu vermeiden.

Vor Baufeldfreistellung (Gebäudeabriss) ist sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von dem Vorhaben betroffen sind (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Laut textlicher Festsetzung kann der Gebäudeabriss nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies ist falsch, da der Zeitpunkt einzig von der vorherigen artenschutzrechtlichen Begutachtung und den jeweiligen Untersuchungsergebnissen abhängig ist. Auch in den Sommermonaten ist ein Abriss

möglich, so lange der Artenschutz hinreichend berücksichtigt wird (fachliche Begutachtung der Gebäudestruktur auf mögliche Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten).

Dem Vorhaben wird unter folgenden Auflagen naturschutzfachlich zugestimmt:

1. Die textliche Festsetzung bezüglich des Zeitpunktes des Gebäudeabrisses ist zu ändern. Die Passage „Gebäudeabriss sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig“ ist herauszunehmen.
2. Die textliche Festsetzung bezüglich des zu prüfenden Artenschutzes ist zu ergänzen. „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“.
3. Änderung der textlichen Festsetzung bezüglich der Rodung von Gehölzen: „Die Rodung von Hecken auf privaten und gärtnerisch genutzten Flächen (Hausgärten/Ziergärten) ist unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen (Bebauungsplan) im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar genehmigungsfrei. Die Beseitigung von Bäumen an gleicher Stelle (private Hausgärten/Ziergärten) ist im ganzen Jahr unter Berücksichtigung des Artenschutzes genehmigungsfrei. Hierbei ist auf mögliche Nester und Baumhöhlen (gesetzlich geschützte Lebensstätten) Rücksicht zu nehmen. Bäume mit Biotopstrukturen (Baumhöhlen, Nester/Dauernester) dürfen nicht ohne vorherige naturschutzrechtliche Genehmigung beseitigt werden.“

### **C) Immissionschutz**

Der Grundstückseigentümer plant die Neuordnung seines Grundstücks, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können.

Da der bestehende Bebauungsplan keine Erweiterungsmöglichkeit vorsieht, soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Das Plangebiet ist als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

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

### **D) Bodenschutz**

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummer 243) ist 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 „....“ somit keine Bedenken.“

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

### **Zu Teil A**

Bzgl. der Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird die Begründung ergänzt: Da die Gemeinde Niedernberg ein großes Interesse daran hat, das Wohnen im Altort zu stärken, um dadurch den

Druck zur Erschließung neuen Baulandes am Ortsrand abzuschwächen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

#### Festsetzungen/Bebauungsplan

Zu 1: Die Wandhöhe von 6,60 m ist ausreichend bemessen, um die Aufstockung mit Pultdach realisieren zu können. Damit der Anbau nicht den First des Hauptgebäudes überragen kann, wird die zulässige Dachneigung auf 24° beschränkt (geplant 24°). Damit liegt die Firsthöhe an der Grundstücksgrenze bei ca. 8,20 m. Die Wand- und Firsthöhen des bestehenden Anbaus werden fortgesetzt.

Zu 2: Die Flurkarte stellt den aktuellen Bestand dar. Die Nebengebäude werden hellgrau dargestellt. Der Hinweis, dass bisher nur eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen. Es soll aber auch auf dieser Seite eine zweigeschossige Anbaumöglichkeit an das Hauptgebäude ermöglicht werden.

Zu 3: Für das rückwärtige Baufeld wird nur eine eingeschossige Bebauung (Wandhöhe max. 3,0 m) mit flach geneigtem Pultdach oder Flachdach zugelassen.

Zu 4: Der Bereich, in dem die Aufstockung geplant ist, wird farbig hervorgehoben.

#### **Zu Teil B**

Die Anregung wird aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---