



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 27.07.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:23 Uhr
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Klement, Jürgen bis einschl. Top 7
Reinhard, Jürgen ab Top 8

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter ab 19:03 Uhr
Seitz, Eugen
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Hartlaub, Siegbert
Jakob, Maike

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------|--|-------------------|
| 1 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 067/2021 |
| 2 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 068/2021 |
| 3 | Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren | 079/2021 |
| 4 | Neubau Einfamilienwohnhaus
Fl.Nr. 5700/54, Karlsbader Straße 13, Niedernberg | 080/2021 |
| 5 | Umbau Nebengebäude in Wohngebäude
Fl.Nr. 11347/1, Waldweg 1, Niedernberg | 069/2021 |
| 6 | Parkregelung in Halteverbotszonen in der Hauptstraße | 075/2021 |
| 7 | Verkehrssicherheit Spielplatz Großwallstädter Straße - Errichtung eines Zaun entlang der Straße | 074/2021 |
| 8 | Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" Nr. 07.05, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 081/2021 |
| 9 | Bebauungsplan "Kultur- und Sportzentrum" Nr. 01.05, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 082/2021 |
| 10 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.34, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 083/2021 |
| 11 | Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung | |
| 11.1 | Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 084/2021 |
| 11.2 | Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 084/2021/1 |
| 11.3 | Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Beschluss zur Satzung | 084/2021/2 |
| 12 | Beteiligung als Nachbarkommune, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Aschaffenburg | 091/2021 |
| 13 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Zweiter Bürgermeister Jürgen Klement 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 08.06.2021 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Bau einer Gartenhütte und Carport
Fl.Nr. 6087/3, Lindenstr. 11, Niedernberg
2. Aufstellung einer Zeltgarage
Fl.Nr. 11300/25, Am Wingert 13, Niedernberg

TOP 2 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung eines neuen Carports und Reduzierung der Stellplätze durch das Zusammenlegen von 3 Wohneinheiten zu einer Wohneinheit und Anbau eines Balkons
Fl.Nr. 5962, Ringstr. 40, Niedernberg
2. Nutzungsänderung Lagerhalle zu Autowerkstatt und Lager für Autos
Fl.Nr. 5208 und 5209, Dieselstr. 1, Niedernberg

TOP 3 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Neubau eines Lagerplatzes für Betonfertigteile
Fl.Nr. 7722/8 und 7722/9, Rüttelweg 19 und 21, Niedernberg
2. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und LKW-Werkstatt
Fl.Nr. 7722/26, Depotstraße 4, Niedernberg

TOP 4 Neubau Einfamilienwohnhaus Fl.Nr. 5700/54, Karlsbader Straße 13, Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einverständnis nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Wasserturms“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. D. h. die GRZ II, welche die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück enthält, beträgt maximal 0,6.

Die GRZ I, welche lediglich das Hauptgebäude und die Terrasse umfasst, wird um 0,04 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 10 m². Die GRZ II wird um 0,06 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von insgesamt 14,3 m².

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ mit maximal 0,8 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,74 eingehalten.

Wandhöhe

Die Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Straße.

Das geplante Einfamilienwohnhaus soll mit einer Wandhöhe von 6,27 m errichtet werden und hält somit die Festsetzungen ein.

Baugrenze

Bedingt durch die Positionierung der Stellplätze wird das Wohngebäude 5,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet. Dadurch verschiebt sich das Bauvorhaben in die westliche Richtung weshalb die Terrasse teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet werden soll. Die Baugrenze wird mit 8,72 m² (2,18 m auf 4,00 m) überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 17° und 38° betragen. Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist jedoch der Erstbauende des Gesamtgebäudes maßgebend.

Das Bauvorhaben ist mit einer Dachneigung von 35° geplant. Das Wohnhaus des Erstbauenden in der Karlsbader Straße weist ebenfalls eine Dachneigung von 35° auf.

Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

Für das Bauvorhaben ist eine Gaube in östlicher Richtung, d. h. Richtung der Karlsbader Straße geplant. Die Breite der Gaube beträgt 2,80 m. Die Dachlänge beträgt 7,92 m. Damit überschreitet die Gaube die Festsetzungen des Bebauungsplanes um 0,14 m (1/3 von 7,92 m ist 2,64 m).

In der näheren Umgebung wurden bereits mehrere Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Breite von über 1/3 der Dachlänge errichtet.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Nachbarbeteiligung:

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

OP 5	Umbau Nebengebäude in Wohngebäude Fl.Nr. 11347/1, Waldweg 1, Niedernberg
-------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einverständnis nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südl. Ortsrand“.

Die Antragsteller beabsichtigen das vorhandene Nebengebäude im hinteren Hof als Wohnung umzubauen. Außer den geplanten Maßnahmen für Fenster und Eingang, bzw. dem Einbau von Dachfenstern und dem Anbau eines Balkons werden am Gebäude keine Veränderungen vorgenommen.

Die GRZ mit 0,64 und die GFZ mit 0,84 waren schon gebaut, bevor 1962 die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt wurden.

Es werden 2 Stellplätze für das neue Vorhaben gebaut.

Das Vorhaben wurde zwischen dem Planer und dem LRA Obernburg abgestimmt.

Die umliegenden Nachbarn haben zugestimmt.

TOP 6	Parkregelung in Halteverbotszonen in der Hauptstraße
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Die Gemeindeverwaltung hat sich Ende Juni mit Polizei und Kommunale Verkehrsüberwachung bzgl. der geltenden Parkregelung in der Hauptstraße besprochen. Hier kommt es immer wieder zu Engpässen beim Busverkehr, auch sind schon einige Unfälle mit Bussen passiert. Die Busse haben aufgrund des Parkverhaltens keine Ausweichmöglichkeiten. Das Busunternehmen hat zwischenzeitlich bereits mitgeteilt, dass bei unveränderter Parksituation die Busstrecke so nicht beibehalten werden könne.

In Halteverbotszonen ist es zulässig unmittelbar zwischen zwei eingezeichneten Parkplätzen vor der eigenen Hofeinfahrt zu parken. Ist die Distanz zwischen zwei eingezeichneten Parkflächen größer als für ein Auto darf dort nicht geparkt werden. Eine Ausnahme stellt die Parkbucht auf Höhe der Hausnummern 42/44 dar, hier kann auch vor den Hofeinfahrten geparkt werden.

Die Gemeindeverwaltung hat dies im vorhandenen Plan kenntlich gemacht (eingezeichnete Parkflächen blau; Parken vor der Hofeinfahrt orange).

Die Gemeindeverwaltung informiert alle Anwohner mittels Informationsschreiben. Die KVÜ wird anschließend mit der Ahndung von Verkehrsverstößen beginnen. Sollte dennoch keine nachhaltige Verbesserung für den Busverkehr eintreten, müssen ggf. einzelne Parkstellen entfernt werden.



TOP 7 Verkehrssicherheit Spielplatz Großwallstädter Straße - Errichtung eines Zaun entlang der Straße

Beschluss:

Die Gemeinde errichtet entlang der Großwallstädter Straße einen Gittermatten-Zaun mit zwei Zugangstüren. Vor Ausführung werden mind. drei Vergleichsangebote eingeholt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.04.2021 beantragte die SPD-Fraktion, die Verkehrssicherheit am Spielplatz der Großwallstädter Straße zu erhöhen.

Mit Beschluss vom 11.05.2021 wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt, ein Konzept zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu erarbeiten und dieses zur Beschlussfassung vorzulegen.

Nach der Bauausschusssitzung vom 11.05.2021 hat ein Bürger zu dieser Fragestellung auch eine Rückmeldung mit folgendem Wortlaut gegeben:

„Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit am Spielplatz an der Großwallstädter Straße wird die Errichtung eines Zaunes allein keine größere Sicherheit für die Kinder bringen. Ich beobachte

hier schon seit Jahren viele Verkehrsrowdys, da ich mit meinem Enkel sehr häufig vor Ort war und auch mit unserem Hund hier regelmäßig spazieren gehe. Hier erfolgt auch eine deutliche Steigerung des Anliegerverkehrs, seien es die Bewohner im ‚Wochenendhausgebiet‘ oder auch die zunehmende Anzahl der Pferdehalter, Angler usw. Die Geschwindigkeit hat sich nach dem Ausbau der Bankette noch weiter erhöht, da die meisten Fußgänger aus Eigenschutz lieber die befestigten Seitenstreifen benutzen und den Autofahrern noch mehr Platz zum ‚rasen‘ bleibt. Mein Vorschlag zur Gefahrenreduzierung wäre der, in Höhe des Kinderspielplatzes zwei Bodenschwellen (sog. Berliner Kissen) aufzubringen und das seitliche Vorbeifahren der Autos durch eine Verengung zu verhindern. Beschwerden von Anliegern wegen des evtl. zusätzlichen Lärms sind hier wohl nicht zu erwarten, da keine Wohnhäuser in der Nähe sind. Für die Sicherheit und zum Wohle der Kinder aber auch der vielen Spaziergänger sollte eine solche Maßnahme sicherlich allen Verkehrsteilnehmern zumutbar sein.“

Eine Aufbringung von Bodenschwellen oder Querrillen auf der Fahrbahn sieht die Verwaltung aus Sicherheitsgründen sehr kritisch. Die Großwallstädter Straße gehört zum Radwegenetz Deutschland und ist Teil des Main-Radwegs. Für Radfahrer sind Bodenschwellen und Querrillen eine Gefahrenquelle. Diese Einschätzung wird vom zuständigen Verkehrsexperten der Polizei bestätigt und klar davon abgeraten.

Bisher gab es nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung an dem Übergang zwischen Spielplatz und Straße noch keine Verkehrsunfälle mit Beteiligung spielender Kinder. Bisher wird der Spielplatz durch einen Erdwall von der Straße getrennt. Dieser Erdwall ist für den Durchgang von Eltern mit Kinderwagen unterbrochen.



Eine Abgrenzung des Spielplatzes analog der Wegebegrenzung wie im hinteren Teil der Großwallstädter Straße verleitet im Spielplatzbereich möglicherweise zum Besteigen der Abgrenzung. Die Balken könnten als Balancierstange missbraucht werden. Die Gefahr, dass Kinder auf den Schotterbereich fallen bestünde.



Eine klare Abgrenzung des Spielplatzes mit dem Ziel, dass Kinder nicht ungehindert auf die Straße rennen können sieht die Verwaltung nur in der Aufstellung eines Zaunes entlang der Großwallstädter Straße.

Für einen solchen Zaun als Gittermatten-Zaun hat die Verwaltung ein Angebot eingeholt um die Kosten abschätzen zu können. Das vorliegende Angebot beläuft sich auf ca. 9.200 € brutto. Darin sind zwei Zugänge und ein zweiflügliges Tor für Pflegearbeiten enthalten.



Der Zaun würde entlang der gelben Linie aufgestellt werden:



Als zusätzliche Arbeiten müssten die Erdhügel entfernt und die Fläche angeglichen werden. Der Bereich vor dem Zaun könnte mit Schotter als Parkplatzfläche gestaltet werden.

TOP 8 Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" Nr. 07.05, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 08.07.2021. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ unter der Nr. 07.05 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 5930/1 und 5932/19 eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 07.05.2021 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.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

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

TOP 9 Bebauungsplan "Kultur- und Sportzentrum" Nr. 01.05, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ Nr. 01.05 vom 22.07.2021. Die im Aufstellungsbeschluss umgriffene Fläche wird durch diesen Beschluss erweitert, die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Fl.Nr. 12230/3 (Teilfläche), 12230/10, 12230/14 und 11442. Neben der Errichtung einer Minigolfanlage, sowie Flächen für die Narrhalla, sollen Flächen für Freizeit und Erholung mit z. B. der Anbringung von Fitnessgeräten ermöglicht werden. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ unter der Nr. 01.05 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 12230/3 und 12230/10 die Errichtung einer Minigolfanlage sowie weitere Lagerfläche für die Narrhalla ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 07.05.2021 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.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Aufgrund der geplanten Errichtung von Fitnessgeräten schlägt die Gemeindeverwaltung vor, den Geltungsbereich auf die Fl.Nr. 12230/14 auszudehnen. Die dazwischenliegende Fläche könnte für Freizeit und Erholung gestaltet werden.

Für den NCV wurde ein Baufenster eingeplant, welches den Bau eines Gebäudes oder die Aufstellung von Containern ermöglicht.

Der Teilbereich der Fl.Nr. 11442 (Großwallstädter Straße) wird ebenfalls Bestandteil.

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

TOP 10	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.34, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
---------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 22.07.2021. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ unter der Nr. 05.34 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 6178 bis 6182, Ringstraße 16 bis 24, eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 28.08.2020 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.

Mit den Eigentümern der Grundstücke wurde der Plan abgestimmt.

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

TOP 11	Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung
---------------	---

TOP 11.1	Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung
-----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss wägt die Hinweise der Einwender gemäß der vorgeschlagenen Darstellung ab. Die im Sachverhalt beschriebenen Änderungen, welche den Grundsatz der Planung nicht berühren, werden ergänzt. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

„vorerst möchte ich Ihnen für Ihr Engagement in der Gemeinde Niedernberg danken.

1.)

Mit dem Baurecht werde ich als Bewohner der Wohngegend als Betroffener berührt. Im Baugesetz wird unter städtebaulicher Entwicklung verstanden: Es schützt die Lebensgrundlagen der Bewohner. Dieses Grundrecht §2 Abs.2 Grundgesetz sehe ich hier verletzt. Seit 2005 gilt in Deutschland das Aufenthaltsgesetz für Fachkräfte. Jeder der ein Vermögen von 100000,- auf der Bank nachweisen kann, darf in Deutschland dauerhaft Grundstücke kaufen und dort wohnen. In USA- Kanada- Italien, Australien muss man die Herkunft des Geldes nachweisen. In meiner unmittelbaren Nachbarschaft dürfen Menschen leben, die im Ausland von der Ausländerbehörde ungeprüft Blutgeld Geld erworben haben. Deshalb bitte ich darum in einem für niedernberger Verhältnisse Megaprojekt, 40 Wohnungen a ca. 100 qm Wohnraum die Geldherkunft der 10 Mio Euro durch Vorschriften im Bebauungsplan oder durch eine Gemeindefassung zu regeln.

2.)

§34 Baugesetz regelt die ortsübliche Bebauung. In Niedernberg kann ich nirgends ein Gebäude mit 61 m Länge 22 m breit finden, mit einem Flachdach von 9,60m Bauhöhe, also 3 Geschossen. Das ist nicht ortsüblich für Niedernberg. Wir öffnen heute das Tor- das nicht mehr zu schliessen ist, Großbauten sind ab da ortsüblich.

3.)

Unser Wohlstand kommt durch Industrie und Gewerbe. Deshalb bin ich nicht der Meinung, wir müssen Industriebrachen in Wohnungen umwandeln, denn die Umwandlung von Wohnfläche zu Industriefläche ist nicht zu bezahlen. Kleine Unternehmen sollten gefördert werden durch bezahlbare Industriefläche um sich hier niederzulassen und Gewerbesteuer zu zahlen. Eine kleine Firma kann wachsen und soviel Mehrwert schaffen wie kein Wohnhaus.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Im bestehenden Gewerbegebiet waren Grundstücksgrößen von mindestens 1.000 m² vorgeschrieben, diese brachten größere Gebäudekomplexe mit sich. Schräg gegenüber in der Römerstraße 44 bis 48 ist eine Traufhöhe von 9 Metern gegeben. Größere Gebäudekomplexe in anderen Gebieten sind nicht denkbar, an dieser Stelle jedoch unproblematisch.

Die Flächen im Gewerbegebiet waren durch Immissionsschutzauflagen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nicht unbeschränkt nutzbar. In direktem Anschluss an Wohnbaugrundstücke ist die Entwicklung eines Mischgebiets auch zur dauerhaften Konfliktvermeidung aneinandergrenzender Nutzungen zielführend. Daneben kann in der Gemeinde durch die Errichtung der Wohngebäude dringend benötigter Wohnraum in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bereitgestellt werden.

„Bedenken und Anregungen zu dem Vorhaben und der Verfahrensweise

1) Geplant sind - derzeit - insgesamt 14 direkt von der Römerstraße aus anfahrbare Stellplätze sowie die Tiefgaragenausfahrt zur Römerstraße, was gegenüber den bisher bestehenden Grundstückszufahrten eine deutliche Verbreiterung und dementsprechend auch zu einem Wegfall bzw. Regelungsbedarf bezüglich der im öffentlichen Straßenraum möglichen Parkflächen bedeutet.

Hier sollte man sich m.E. an den Breiten der bestehenden Grundstückszufahrten orientieren.

2) Die auf dem Baugrundstück geplanten, von der Liebigstraße aus anfahrbaren Parkplätze sollten generell auf ihre Anfahrbarkeit hin überprüft werden. Es ist zwar auf einem Privatgrundstück den Parkplatznutzern zuzumuten, daß mehrere Korrekturzüge notwendig sind (da ja niemand im öffentlichen Raum behindert wird), die Erfahrung zeigt aber, daß solche Parkplätze – auch wenn vorhanden und angerechnet – nicht genutzt werden.

3) Das Wohnbauprojekt wurde gegenüber dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit angepriesen als „Schaffung von barrierefreiem Wohnraum“

Der Bebauungsplanentwurf enthält diesbezüglich keinerlei Festlegungen oder Vorgaben.

Es ist weder klargestellt,

ob es sich lediglich um die gemäß BayBO zwingend herzustellen „barrierefrei zugänglichen Wohnungen“ in einem Geschloß handelt,

ob alle Wohneinheiten in allen Ebenen „barrierefrei zugänglich“ hergestellt werden,

ob ein Teil der Wohnungen auch tatsächlich behindertengerecht ausgeführt wird oder alle behindertengerecht hergestellt werden sollen.

Hier liegen Welten dazwischen, der Bebauungsplanentwurf sagt gar nichts dazu – hier sollte seitens des Gemeinderates eine Klarstellung/Festlegung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden

4) Wenn der Investor barrierefreie Wohnungen herstellen will, dann sind m.E. hier auch mindestens je Treppenaufgang je ein günstig liegender Behindertenstellplatz herzustellen.

Weder die in Bayern geltende Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) noch die Niedernberger Stellplatzsatzung sieht hierzu etwas vor.

(Andere bayr. Gemeinden und andere Bundesländer sind hier erheblich weiter)

Dies sollte man dann wenigstens bei diesem sehr auf ein Vorhaben zugeschnittenen Bebauungsplan mit regeln.

5) Die möglichen Nutzungen innerhalb der drei MI-Gebiete müssten m.E. klarer im Sinn der ursprünglichen Festlegung der GE II (lärmarm) ausdifferenziert sein.

Im GE-II-Gebiet werden zum Schutz der Wohnbebauung nur emissionsarme Betriebe oder Betriebsteile, wie z. B. Büroräume, Lagerräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, gestattet, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die jetzigen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf lassen ein weitergehendes Nutzungsspektrum zu als in der alten GE II-Festsetzung.

6) Die zulässigen überbaubaren Flächen auf den Grundstücken des MI 3 werden erheblich gegenüber der ursprünglichen (leitungsbedingten) Festsetzung vergrößert.

Darauf geht die Begründung zum Bebauungsplan nicht ein, obwohl es keine Neuplanung sondern eine Änderung ist.

7) Auch die Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm entfällt – hierzu gibt es ebenfalls keine Begründung obwohl es keine Neuplanung sondern eine Änderung ist.

8) Im digitalen Zeitalter könnten Baugrenzen und die Abstufung unterschiedlicher Gebäudehöhenfestsetzungen auch konkreter festgesetzt sein – hier wird durch zum Teil nur zeichnerische Festsetzungen der Auslegung Tür und Tor geöffnet.

9) Wurde denn bei der Änderung der Festsetzungen überprüft, inwieweit die Bestandgebäude – unter Berücksichtigung der neuen Festsetzungen und der dann anzuwendenden BauNVO dem Bebauungsplan entsprechen? (Stichwort GRZ II)

Oder sind die Festsetzungen für MI 1 und Mi 2 erst dann anzuwenden, wenn die Grundstücke neu bebaut werden?

10) Hinweis: Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen müsste gegebenenfalls eine Nachveranlagung zur Kläranlage erfolgen (diese wird in jedem Fall deutlich geringer ausfallen als wenn der Gemeinderatsbeschluss aus 2013 zur Erweiterung der überbaubaren Flächen damals im GE II für die jetzt im MI 3 überplanten Flächen umgesetzt worden wäre).“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu 1) Gegenüber befindet sich ein Parkstreifen, der explizit für das Parken vorgesehen ist.

Zu 2) Hier ist nur eine geringfügige Änderung in der Planzeichnung im Inneren des Plangebiets erforderlich, diese wird vorgenommen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Zu 3) Nach Art. 48 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayBO müssen mindestens ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein, weiterhin müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Wohnungen barrierefrei sein müssen.

Zu 4) Behindertenstellplätze können in der Tiefgarage angeboten werden. Es wird die Errichtung von mindestens drei Stellplätzen festgesetzt.

Zu 5) Die Festsetzungen der Nutzungsarten resultiert aus der Baunutzungsverordnung. Zugelassen werden im Mischgebiet zulässige Nutzungen. Störende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Zu 6) Die Grundflächenzahl betrug im bisherigen Bebauungsplan 0,8 und nun 0,6. Bereits in einer früheren Phase hatte der Gemeinderat mit einem Aufstellungsbeschluss die Überplanung des ehemals durch die damalige Stromleitung beschränkten Bereichs angestoßen. Das Verfahren wurde mangels Bedarfs damals nicht fortgeführt.

Zu 7) Die damals 1.000 m² Grundstücksfläche resultierten daraus, dass in Gewerbegebieten auch tatsächlich Gewerbe angesiedelt wird und keine kleinen Parzellen mit Wohngebäuden entstehen.

Zu 8) Die Festsetzungen sind nicht nur in der Planzeichnung hinterlegt, sondern auch in den textlichen Festsetzungen. Die Gefahr einer von den Intentionen des Bebauungsplans abweichenden Auslegung wird nicht gesehen.

Zu 9) Der neue Bebauungsplan gilt nur für neue Bauvorhaben.

„als Eigentümer eines Wohnhauses, dass an diesen zurzeit noch als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich grenzt, haben wir uns die geplante Bebauungsplanänderung natürlich etwas genauer angesehen.

Dabei sind bei uns doch verschiedene Fragen aufgekommen, die zu Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung führen.

Natürlich ist die geplante Änderung in ein Mischgebiet erst einmal zu begrüßen, da hierdurch die übliche Abstufung - Wohngebiet — Mischgebiet — Gewerbegebiet entsteht.

Auch dass hier die Möglichkeit geschaffen werden soll, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, ist prinzipiell zu begrüßen.

Aber aus der geplanten Umsetzung entstehen unsere kritischen Fragen und unsere Bedenken:

- Aus den vorgelegten Unterlagen gehen die geplanten Änderungen leider nicht deutlich hervor.

Uns ist diesbezüglich besonders aufgefallen, dass mit dieser Bebauungsplanänderung die Baugrenze des bislang gültigen GE II Gebietes deutlich Richtung Römerstraße verschoben wird.

Dies stellt natürlich für diese Grundstücke, neben einer entsprechenden Wertsteigerung vor allem eine deutliche Zunahme der Ausnutzung dieser Grundstücke dar.

Die hieraus nicht unerhebliche Beeinträchtigung für die angrenzenden und auch gegenüberliegenden Grundstücke wurde in der Beurteilung überhaupt nicht bewertet.

- Die in der Begründung genannte Einschränkung der GRZ ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, um wie in der Begründung genannt „ausreichend Flächen zur Eingrünung erhalten bleiben“.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO darf dieser Wert um 50% durch Zufahrten, Stellplätze Garagen/Tiefgaragen überschritten werden.

Somit ist in dem gegebenen Fall eine Bebauung und Versiegelung von 0,75 möglich, was deutlich über die sonstige Bebauungsmöglichkeiten für Wohnbebauungen im Ort hinausgeht.

Dies ist natürlich auch unter dem Aspekt der real vergrößerten Bebauungsfenster zu betrachten.

Eine Verpflichtung der Versickerung der Dachflächenwassers auf dem Grundstück, wie wir dies bereits sonst vielfach im Ort haben wäre sicher aus ökologischer Sicht zumindest für die neu geplanten Gebäude erstrebenswert.

Ebenso halten wir eine Angleichung der GRZ an die umliegende Wohnbebauung für angemessen.

- Punkt 5.3 der Begründung ist ein weiteres eindeutiges Indiz dafür, dass dieser Bebauungsplanänderung eine genaue Planung zugrunde liegt und man seitens des Aufstellers des Bebauungsplanes Gründe sucht, um entsprechende Abweichungen zu legitimieren.

Die Ausweisung einer abweichenden Bauweise legt die Vermutung nahe, dass es sich hier eindeutig um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung handelt.

Objektiv betrachtet gibt es keinen Grund, warum im MI 3 von der Forderung der offenen Bauweise abgewichen werden soll, die nicht nur für die restlichen Grundstücke dieser Bebauungsplanänderung gilt, sondern auch in den umgebenden Gebieten vorherrscht.

Hier wird der Eigentümer der Grundstücke im Mischgebiet eindeutig bevorteilt zu Lasten aller anderen Anwohner. Eine solche einseitige Bevorzugung ist aus Gleichbehandlungsgründen abzulehnen.

- In dem aktuellen Bebauungsplan sind im GE II (Bereich Römerstraße) „zum Schutz der Wohnbebauung nur immissionsarme Betriebe oder Betriebsteile wie z.B. Büroräume, Lageräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gestattet, die das Wohnen nicht wesentlich stören,“ zulässig.

Durch die jetzige Umwidmung mit der Zulassung von „Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§1 Abs 5 BauNVO)“, werden die Nutzungsmöglichkeiten weit über den jetzigen Stand hinaus erweitert.

Durch diese dann möglichen Nutzungen könnten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht unerhebliche Nachteile für die umliegende Wohnbebauung entstehen, wenn statt der angedachten Wohnbebauung, aus welchen Gründen auch immer, doch etwas anderes ausgeführt wird.

Diese Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten entspricht nicht den Grundzügen des aktuellen Bebauungsplanes und ist aus unserer Sicht für die Anwohner auch nicht zumutbar.

- Faktisch liegt wie bereits ausgeführt aus unserer Sicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor, der einzig den Zweck dient, eine massive Bebauung auf den Grundstücken des neuen Mi 3 zu erlauben. Allerdings wurde die dahinterliegende Planung nicht verpflichtend mit in diesen Änderungsentwurf aufgenommen.

Damit eröffnen sich den Grundstücksbesitzern natürlich nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung mannigfaltige weitere Möglichkeiten. Um dies zu vermeiden wurden bei ähnlichen Bauvorhaben im Landkreis in Abstimmung mit Landratsamt und Gemeinde, die geplante Planung verbindlich mit in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Dadurch konnte auch die Akzeptanz der umliegenden Nachbarn enorm gesteigert werden, da diese in den Planungsprozess involviert wurden und bereits im Vorfeld sicher feststand, was an dieser Stelle tatsächlich entsteht.

- Verwundert sind wir besonders über die Massivität der geplanten Bebauung mit einer Wohnhauskantenlänge von 61,00 m und einer Grundstücksbebauung mit voraussichtlich 40 Wohnungen. In ganz Niedernberg ist uns nicht eine ähnlich massive Wohnbebauung bekannt.
- Hier sollte man aus sozialverträglicher Sicht überlegen, ob eine solche urbane massive Bebauung unser zukünftiges Ortsbild prägen sollte?

Die Frage, ob das Leben und Wohnen in einer solchen Wohnanlage für die örtliche Bevölkerung tatsächlich interessant ist, wäre wohl auch im Interesse aller vorab noch zu klären?

Für uns stellt sich die jetzt wohl geplante Wohnbebauung mit 40 Einheiten als unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft dar. Leider ist noch nicht einmal diese Zahl der Wohnungen im Bebauungsplan definiert und könnte somit auch noch weiter steigen.

Eine solche massive Wohnbebauung widerspricht in allen Grundzügen der umliegenden Wohnbebauung und der bisherigen Bauleitplanung. Auch städtebaulich betrachtet wirkt die vorgesehene Bebauung wie ein Fremdkörper.

- Ebenso wundern wir uns um die Darstellung der Staffelgeschosse mit punktierten Linien. Diese Linienart stellt nach den Textlichen Festsetzungen Punkt 7 Sonstiges im Unterpunkt 7.1 eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ dar. Um welche unterschiedliche Nutzung es sich dabei handelt geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.
- Die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zu den Gebäudehöhen sind ebenfalls nicht eindeutig, da zumindest für den über 60m langen Gebäudekomplex keine Definition zu finden ist, welcher Bezugspunkt hier verbindlich anzunehmen ist, da dieser sowohl an die Römerstraße als auch an die Liebigstraße angrenzt. Auch sind nicht alle Baugrenzen maßlich zu den Grenzen definiert.
- Die geplante Trennung zwischen Zu- und Abfahrverkehr stellt zwar prinzipiell einen überlegenswerten Ansatz dar, verfehlt aus unserer Sicht aber an dieser Stelle das gewünschte Ergebnis.

Während es sich bei der Liebigstraße, um eine ansonsten kaum befahrene Stichstraße handelt, die den Verkehr von knapp 50 zusätzlichen Fahrzeugen, problemlos und aufgrund ihrer Lage im Mischgebiet auch emissionsrechtlich problemlos aufnehmen kann, handelt es sich bei der Römerstraße um eine besonders auch von Radfahrern viel befahrene Straße, die zudem auch noch direkt an das Wohngebiet angrenzt.

Hinzu kommt auch noch, dass direkt im Anschluss an dieses Grundstück auch noch die Christus Kirche mit nicht unerheblichen Personen- Rad und Fahrverkehr angrenzt.

In diesem Fall ist wohl eine Zu- und Abfahrt über die Liebigstraße die bessere Lösung. Damit können ganz sicher nicht unerheblich kritische Verkehrssituationen ganz einfach bereits im Vorfeld verhindert werden.

- Durch die entlang der Römerstraße geplanten privaten Parkplätze, die von der Straße aus direkt anzufahren wären, müssen wohl dann aufgrund der nicht ausreichenden Straßenbreite die öffentlichen Parkflächen auf der gegenüberliegenden Seite entfallen, um diese Parkplätze überhaupt nutzen zu können.

Sollte diese Ausführung hier so genehmigt werden, werden zukünftig sicherlich weitere Anfragen bei Neu- und Umbauten entstehen, die das gleiche Recht dann auch für ihre Grund-

stücke in Anspruch nehmen möchten.

Dabei ist die Parkplatzsituation entlang der Römerstraße schon lange ein Problem, das die Gemeinde mit einer massiven Beschilderung versucht in den Griff zu bekommen.

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Teilweise wurde auf die Punkte bereits in vorheriger Stellungnahme eingegangen.

1) Die Baugrenze zur Römerstraße war im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Abstand von 5,0 m zur Römerstraße dargestellt. Dies wurde so in den Entwurf des Bebauungsplans übertragen. Die zurückversetzte Baugrenze kam nur durch die Einschränkungen durch die mittlerweile abgebaute 110 KV-Hochspannungsleitung zustande. Dies ist nicht mehr maßgeblich. Im Bereich des MI 3 springt die Baugrenze von der Römerstraße zurück. Eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstücke wird nicht gesehen.

2) Die Grundflächenzahl beträgt in Wohngebieten bis 0,4 und in Mischgebieten bis 0,6. Da es sich hier um ein Mischgebiet handelt, ist eine Grundflächenzahl von 0,6 in Ordnung. Die durch Stellplätze und Garagen zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs .4 BauNVO beträgt 0,8.

Da die Flächen für die Anordnung von Stellplätzen sowie die Anlagen außerhalb der Baugrenzen eindeutig geregelt werden, ist eine gute Eingrünung gewährleistet.

70% der Dachflächen sind zu begrünen, hier wird der Regenwasserabfluss reduziert. Die Möglichkeiten zur Versickerung sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet zu prüfen.

3) Trotz der abweichenden Bebauung fügt sich die geplante Bebauung durch die festgeschriebene Gebäudegliederung städtebaulich ein.

4) Im Mischgebiet sind im Vergleich zum abgestuften Gewerbegebiet nur weniger störende Gewerbe zulässig. Die Abstufung zum MI hat daher vielmehr eine Aufwertung der Wohnumgebung zur Folge.

Bei einer Beibehaltung des Gewerbegebiets könnte sich eine Firma mit erheblichem Verkehrsaufkommen ansiedeln, auch ein Markt mit Zu- und Abfahrtsverkehr wäre demnach möglich. Eine Verschlechterung für die Anwohner ist demnach nicht zu erwarten.

5/6/7) Zu berücksichtigen ist die Lage in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen, die durchaus größere Kubaturen als Wohngebäude entwickeln können. Daneben befinden sich in der Römerstraße Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus. In diesem Kontext fügt sich die geplante Bebauung, die sich zudem ja auch in die Tiefe des Grundstücks entwickelt und nicht in der Gesamtlänge zur Römerstraße wirkt, in die bestehende Umgebung ein.

Daneben sei noch darauf hingewiesen, dass in der heutigen Zeit aufgrund der hohen Grundstückskosten sowie Baukosten nicht jedem die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses gegeben ist. Ein weiterer Punkt ist, dass kompakteres Bauen ein Mittel gegen die Flächeninanspruchnahme und den massiven Flächenverbrauch auf Kosten der landwirtschaftlichen Flächen und der Natur ist. Das ist einerseits Vorgabe der Regierung und sollte andererseits erklärtes Ziel für Jedermann sein.

8) Diese Darstellung dient sowohl der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen als auch unterschiedlicher Höhenfestsetzungen. Eine Konkretisierung der Bezeichnung wird unter 7.1 ergänzt.

9) Der Bezugspunkt unter A 2.1.1 wird für die Fl. Nr. 3211/90 gemittelt und festgesetzt.

10/11) siehe Stellungnahme zu Bürger 1

hiermit möchten wir unseren Unmut über das Bauvorhaben auf dem alten HL-Grundstück , jetzt Linz, kundtun.

Mit diesen Abmaßen, 60m , gibt es kein Wohngebäude in Niedernberg. Es passt auch nicht zu den umliegenden Einfamilien- und Reihenhäusern, des weiteren ist das damit verbundene, erhöhte Verkehrsaufkommen eine zusätzliche Belastung und löst auch weitere Parkplatzprobleme in der Römerstrasse aus.

Unzufriedene "alt eingesessene" Anwohner werden eher in Kauf genommen als Investoren.

Warum muss es ein Konzept mit 40 Wohneinheiten sein? In den Anfängen waren es mal 32.

Trotz Nachfrage und erteilter Absage (noch nichts Offizielles, was zu diesem Zeitpunkt noch richtig war) hätte Ich mir ein früheres (vor Einreichung der Baupläne und Vorab-Entwürfen) einbeziehen der Anwohner gewünscht und man hätte ein Konzept diskutieren können und einen gemeinsamen Konsens finden, in anderen Gemeinden wird es bei solchen Projekten praktiziert.

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu den aufgeführten Punkten wurde bereits in den vorherigen Einwendungen Stellung genommen. Bei den anfänglich 32 Wohneinheiten ging es rein um die Fl.Nr. 3211/90. Bei den nun festgesetzten 40 Wohneinheiten sind die Fl.Nr. 3211/90 und 3211/24 zusammengefasst.

TOP 11.2 Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Empfehlungen 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:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht
02. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
06. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
08. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
09. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
11. Aschaffener Versorgungs-GmbH
12. Deutsche Telekom AG
13. Bayernwerk Netz GmbH (Strom und Gas)
14. Markt Sulzbach
15. Gemeinde Großwallstadt
16. Markt Großostheim

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

01. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
02. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
03. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
05. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
06. Aschaffener Versorgungs-GmbH
07. Deutsche Telekom AG
08. Bayernwerk Netz GmbH (Strom und Gas)
09. Markt Sulzbach
10. Gemeinde Großwallstadt

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
02. Markt Großostheim

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 12.07.2021

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-6-6020-0117 „Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters“.

Die tatsächliche Ausdehnung dieser Bestattungsplätze und die Lage der dazugehörigen Siedlungen konnte bisher archäologisch nicht nachgewiesen werden. Auch wenn das Areal bereits eine Bebauung sowie Stell- und Parkplatzflächen aufweist, ist dennoch mit der Erhaltung von bislang unbekanntem archäologischen Befunden in tieferen Bodenhorizonten zu rechnen, wie dies u. a. im Bereich des ehemaligen römischen Kastells in Niedernberg belegt ist. Wir empfehlen daher zeitnah einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG für eine Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Für genaue Aussagen zu Art und Umfang der ggf. erhaltenen Denkmalsubstanz bietet sich die Anlage von ca. 4 m breiten Sondagen im Bereich der bestehenden Stell- und Parkplatzflächen der Teilfläche MI 3 an. Diese bodendenkmalpflegerisch notwendige Voruntersuchung sollte vor Abbruch der Bestandsgebäude durchgeführt werden. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Lage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der

Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzug_sschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt C – um die folgenden Hinweise ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

02. A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 15.07.2021

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 Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert wurde.

Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** wurde zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 wurde zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Grundsätzlich wird eine städtebauliche Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird hier umgesetzt. Wir bitten dennoch die Begründung zu überarbeiten und kurz auf die wesentlichen Aspekte der städtebaulichen Erforderlichkeit einzugehen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

02. D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz

Stellungnahme vom 15.07.2021

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ostrand I, Gewerbe 8.11 – Bereich Liebigstr.“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3211/7, 3211/13, 3211/14, 3211/24, 3211/26, 3211/90 und 3211/95 sowie Fl. Nr. 3211/19 teilweise der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die 11. Änderung des Bebauungsplans Nördlicher Ostrand I, Gewerbe 8.11 – Bereich Liebigstr.“ 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 eine Anpassung an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben 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 Anhalts-

punkte 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.

Zu den angesprochenen Sachverhalten sind bereits Festsetzungen bzw. Hinweise in den textlichen Festsetzungen enthalten.

02. E) Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz

Stellungnahme vom 15.07.2021

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet, für welches die Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 – Bereich Liebigstraße“ geplant ist, liegt vollständig in der Zone IIIB des mit Verordnung des Landkreises Aschaffenburg vom 25. Juni 1997 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 28. Juli 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Aschaffener Versorgungs-GmbH.

Die geplanten Änderungen lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf das festgesetzte Wasserschutzgebiet bzw. den Grundwasserschutz erwarten.

Bezüglich der Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser im MI 3 wird auf § 3 Abs. 1 Ziffer 6.1 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung (VO) hingewiesen. Danach ist eine Bebauung der Grundstücke nur verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Im Übrigen sind die Bestimmungen der jeweils aktuell gültigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und einzuhalten.

In fachlicher Sicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu beachten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden zum Sachverhalt ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung um Stellungnahme gebeten, allerdings ist keine Stellungnahme eingegangen.

02. F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz

Stellungnahme vom 15.07.2021

Wir nehmen Bezug auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12. Juli 2021, Az., P-2021-3305-1_S2 und bitten um Beachtung.

Darin wird u.a. empfohlen, zeitnah einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG für eine Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Des Weiteren ist folgender Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt (siehe Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)

TOP 11.3	Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand, Gewerbe" 08.11, Bebauungsplanaufstellung - Beschluss zur Satzung
-----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Nördlicher Ortsrand, Gewerbe“ Nr. 08.11, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 22.07.2021, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe“ unter der Nr. 08.11 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 3211/7, 3211/13, 3211/14, 3211/19 (Teilstück), 3211/24, 3211/26, 3211/90 und 3211/95 die Gebietsart Mischgebiet festgesetzt werden. Weiterhin soll auf den Flurnummern 3211/14 und 3211/90 Baurecht für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 28.08.2020 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 eingegangenen Einwendungen wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.06.2021 behandelt.

Ebenfalls in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.06.2021 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt vom 11.06.2021 bekanntgemacht. Bürger und Behörden hatten in der Zeit vom 18.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 Gelegenheit die Unterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, die Bebauungsplanänderung „Nördlicher Ortsrand, Gewerbe“ Nr. 08.11 als Satzung zu beschließen.

TOP 12	Beteiligung als Nachbarkommune, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Aschaffenburg
---------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg bringt keine Bedenken und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obernburger Straße“ sowie zur Bebauungsplanaufstellung im Bereich „Südwestlich Obernburger Straße“ auf der Fl.Nr. 3021, Gemarkung Leider, vor.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niedernberg wird mit Mail vom 19.07.2021 über die Änderung des Flächennutzungsplans sowie über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bei beiden

Beteiligungen ist das Vorhaben eine 730-kWp-Freiflächen-Photovoltaikanlage inkl. einer zugehörigen Trafostation zu errichten angestrebt.

Das Gelände grenzt an die Gemarkung des Marktes Großostheim an. Niedernberg ist in der Planung nicht berührt.

Die Unterlagen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Südwestlich Obernburger Straße“ können hier eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/aschaffenburg/plan?L1=2&pid=61595&tid=144511>

Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obernburger“ Straße“ können hier eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/aschaffenburg/plan?L1=2&pid=61593&tid=144509>

TOP 13 Informationen des ersten Bürgermeisters

- Volker Goebel fasst bzgl. der Krananlage auf den Grundstücken der ehemaligen Mainaus-sicht nach. Diese könnten zu einer Verkehrssicherungspflicht führen. Weiterhin plädiert er dafür, dass die Zäune abbaubar sein sollten. Bürgermeister Jürgen Reinhard wird die Stellungnahmen der Wasserwirtschaft nochmals verschicken.
- Peter Reinhard gibt weiter, dass er seitens eines Bürgers angesprochen wurde, dass Anwesen in der Großwallstädter Straße in Richtung Großwallstadt ihre Hofflächen auf die Fahrbahn entwässern.

Jürgen Klement
Zweiter Bürgermeister

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in