



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.10.2021
Beginn:	19:04 Uhr
Ende	19:23 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Jakob, Maike

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------------|
| 1 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 105/2021 |
| 2 | Anbau einer Außentreppe mit Podest
Fl.Nr. 5700/41, Ringstraße 54, Niedernberg | 109/2021 |
| 3 | Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung | |
| 3.1 | Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 107/2021 |
| 3.2 | Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 107/2021/1 |
| 3.3 | Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung | 107/2021/2 |
| 4 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung | |
| 4.1 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 108/2021 |
| 4.2 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 108/2021/1 |
| 4.3 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung | 108/2021/2 |
| 5 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

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 21.09.21 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung eines Gartenzauns
Fl.Nr. 11300/90, Großwallstädter Str. 26, Niedernberg
2. Aufstellung eines Poolcontainers
Fl.Nr. 5700/90, Marienbader Str. 5, Niedernberg

TOP 2 Anbau einer Außentreppe mit Podest Fl.Nr. 5700/41, Ringstraße 54, Niedernberg

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“. Der Antragsteller beabsichtigt den Anbau einer Stahl-Außentreppe mit Podest und die Errichtung eines Gewächshauses.

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 wird mit 0,39 eingehalten.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Baufenster. Das vordere Baufenster schließt unmittelbar an die Gebäuderückseite an. Die Außentreppe soll errichtet werden um vom Dachgeschoss direkt in den Garten zu gelangen. Es liegen sowohl die Außentreppe als auch das Podest mit der gesamten Breite (1,00 m Podest, 3,50 m Außentreppe) außerhalb der Baugrenze. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Gewächshaus

Weiterhin ist geplant ein Gewächshaus mit einer Fläche 28,00 m² innerhalb des zweiten Baufensters zu errichten. Für dieses wird grundsätzlich weder eine Baugenehmigung noch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt. Grund hierfür ist, dass das Gewächshaus einen Brutto-Rauminhalt von 75,00 m³ unterschreitet und damit verfahrensfrei im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO ist. Ebenfalls werden alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Da die Pläne für das Gewächshaus im Rahmen der Baugenehmigung für die Außentreppe eingereicht wurden ist dieses jedoch als Gesamtvorhaben zu prüfen.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

TOP 3	Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung
--------------	--

TOP 3.1	Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung
----------------	--

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme berühren den Bebauungsplan nicht.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging folgende Stellungnahme ein:

mit Mail vom 19.08.2021: „zur o. g. Bebauungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wir sehen die Zielsetzung einer Wohnbauverdichtung im Zuge der Baulandverknappung ein.
2. Wir geben allerdings zu bedenken, dass die Santesstraße in dem geplanten Bereich der Änderung in ihrer Breite nur einer Einbahnstraße ohne Gehsteig entspricht. Ferner hat in diesem Bereich eine deutliche Verdichtung der Bebauung bereits stattgefunden. Zu dem ursprünglichen 6-Familienhaus Santesstr. 12 wurden 2 zusätzliche Baugrundstücke mit 2 Einfamilienhäusern rückwärtig errichtet (Santesstr. 14 und 16). Zu dem geplanten Wohnhaus-Baufenster lassen sich in der Auslage keine zugeordneten PKW-Stellplätze erkennen. Sofern keine auf dem Grundstück vorgesehen sind, wird dies zu einer weiteren Parkverdichtung auf der Bietstraße und Santesstraße vor Wendehammer führen. „Weitere Parkverdichtung“ deshalb, weil heute bereits die aus dem ehemaligen Gollas-Anwesen hervorgegangenen Grundstücke nicht alle zugehörigen Fahrzeuge aufnehmen können. Da die rückwärtigen Grundstücke Santesstr. 14 und 16 keine Straßenfront haben und der Straßenabschnitt vom Wendehammer Santesstr. bis Bietstraße ebenfalls keine Parkmöglichkeit bietet, werden relativ weit entfernte Straßenabschnitte mit nicht zu den Anwesen gehörenden Fahrzeugen belastet. Wir sind als Anlieger von diesem Umstand nicht direkt betroffen, möchten jedoch die Verwaltung auf diese infrastrukturelle Besonderheit hinweisen.
3. Wir haben in der Vergangenheit leidvolle Erfahrungen machen müssen, dass unser Eckgrundstück Santesstr. 15 an der 90° Kurve wiederholt von breiten und schweren LKW rücksichtslos überfahren wurde und sowohl Anpflanzungen als auch Palisaden beschädigt wurden. Die Santesstraße ist vom Wendehammer Richtung Bietstraße für LKW von 2,5 m Breite nicht befahrbar! Wir wollen und wir werden diesen Zustand bei weiterer Bebauung nicht mehr hinnehmen und fordern die Gemeinde auf, die 90° Kurve zwischen dem Wendehammer und der Bietstraße für schweren LKW Verkehr durch eine

entsprechende Beschilderung zu sperren. „...“ Die Andienung der Baustelle für das geplante Wohnhaus kann ausschließlich von der Bietstraße aus ohne Wendemöglichkeit erfolgen, d. h. Vor- und Rückwärtsfahrt in der Andienung.

4. Da wir mit unserem Eckgrundstück an der Santesstr. keinerlei Straßenfront für Parkgelegenheit haben, muss bei einer Baustelleneinrichtung die Zufahrt zur Garage Santesstr. 15 „...“ möglich bleiben, da sich hier 3 Parkplätze auf dem Grundstück befinden.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu 1) wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Stellplätze bei Änderungen oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen sind nach Stellplatzsatzung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Zu 3) Dieser Sachverhalt ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Gemeindeverwaltung arbeitet derzeit unabhängig davon an einer Regelung um die Zufahrtsmöglichkeiten für LKW zu beschränken.

Zu 4) Dieser Sachverhalt ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Zufahrten sind auch bei Bauvorhaben im Umfeld freizuhalten.

mit Mail vom 15.10.2021: „wir sind als Hausverwaltung der Anlage Santesstraße 12 in Niedernberg angehalten worden, zur o.g. Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen. Es bestehen seitens der Anwohner und Eigentümer des von uns betreuten MFH erhebliche Bedenken gegen eine, wie im Plan dargestellte, Grenzbebauung.

Insbesondere bestehen Bedenken über die Beeinträchtigung der vorhandenen Parkflächen sowie das „Zumauern“ des Hofbereiches. Sicherlich ist es nicht üblich, im ländlichen Bereich solche „Häuserschluchten“ zu errichten.

Daher regen wir an, dass eine Bebauung auf der Grenze dort nicht ermöglicht werden sollte, wohingegen keine Einwände gegen eine generelle Bebauung bestehen.

Zustimmung der Eigentümer zu diesem Schreiben wird nachgereicht.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Grenzbebauung ausschließlich zum Grundstück Bietstraße Nr. 13 durch die Festsetzung von Baulinien. Dies wurde mit dem Eigentümer des Grundstücks abgestimmt. Eine weitere Grenzbebauung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Zu den Nachbargrundstücken Bietstraße 9 und Santesstraße 12 wurden Baugrenzen dargestellt, daher sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten. An den Grundstücksgrenzen sind also nur die nach BayBO sowieso zulässigen Bauten zulässig.

Die Gefahr der Errichtung von „Häuserschluchten“ besteht nicht.

TOP 3.2	Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - 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: 9 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 - Denkmalschutz
- 07. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
- 08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

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

- 01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
- 02. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
- 03. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01.A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans 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. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) geändert wurde.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der Bebauungsplanentwurf wurde als Heftung mit den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

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.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen.

Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme beizubehalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass der Flächennutzungsplan berichtigt werden soll. Die entsprechende „Vorher – Nachher“ – Darstellung in der Begründung fehlt jedoch. Auch ist kein entsprechender Plan den Unterlagen beigelegt.

Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Baufenster

Es wird empfohlen, die im planerischen Teil eingezeichneten Baufenster an den Grundstücksgrenzen, an welche nicht angebaut werden darf, um 3,00 m zurückzusetzen.

Einfriedungen

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Festsetzung zur Höhe der Einfriedung beibehalten wird. Die Festsetzungen zur Ausführung der Einfriedungen (seitlich und rückwärtig als Maschendrahtzaun, Befestigung an Stahlrohrpfosten etc.) sollte angepasst werden, da diese nicht mehr zeitgemäß sind.

Fehlerteufel

Auf Seite 3 der Begründung hat sich der Fehlerteufel eingeschlichen:

„Das 766 m² große Flurstück Fl.Nr. 5930 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Parzellen 5930 neu (538 m²) und 5930/1 (228 m²).“

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die textlichen Festsetzungen wurden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden als ein Gesamtplan zusammen dargestellt.

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist in der Begründung mit der Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes innerhalb eines erschlossenen Baugebiets und damit einer Nachverdichtung im Innenbereich ausreichend dargestellt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Unterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden erstellt, die Inhalte wurden in der Begründung ergänzt.

Baufenster

Das Abrücken der Baugrenzen ist bei Festsetzung der offenen Bauweise sowie Anwendung der Abstandsflächenregelung nach BayBO nicht erforderlich.

Einfriedungen

In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass Einfriedungen zur Straße unzulässig sind und zur Seite sowie zur rückwärtigen Grenze Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00m gem. BayBO zugelassen werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Fehlerteufel

Die Angabe wird korrigiert.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Laut der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans sind auf dem Grundstück, das aktuell bebaut werden soll, weder Bäume noch Sträucher vorhanden.

Dies trifft jedoch nicht zu. Zudem befindet sich auf besagtem Grundstück ein Gebäude, welches für den Neubau des geplanten Wohnhauses abzurechen wäre. Des Weiteren wird bezüglich Eingriffen in Gehölzbestände auf den Grundplan verwiesen, dieser enthält jedoch keine Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes bzw. Eingriffen in Gehölzbestände.

Maßnahmen zum Artenschutz bei der Betroffenheit von nach Anhang IV der FFH- Richtlinie und nach Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten, sind daher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Dies bezieht sich zum einen auf Eingriffe in Gehölzbestände und zum anderen auf den Abbruch des bestehenden Gebäudes.

Der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird daher aus naturschutzrechtlicher Sicht unter folgenden Auflagen die Zustimmung erteilt:

Artenschutz

1. Eingriffe in Gehölzbestände – d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zulässig (§ 39 Abs.5 BNatSchG). **Vor** Beginn der Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch eine fachkundige Person auf ein Vorhandensein von Höhlen oder Spalten (Biotopbaum) zu prüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
2. Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

Artenschutz

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Vorgabe ergänzt. Die Begründung wird angepasst.

02.D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 07.05 des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 5930/1 und 5932/18 der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (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 Änderung Nr. 07.05 des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ 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 den 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 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 diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baumaßnahmen mit wesentlichen Ausubarbeiten oder Bodenbewegungen vorgesehen. Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden werden unter Hinweis in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

02.E) Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein weiterer Bauplatz im einer bereits im Wesentlichen bebauten Ortslage geschaffen. Wasserrechtliche Berührungspunkte sind nicht zu erwarten. Von der Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes wurde daher abgesehen.

02.F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz

Stellungnahme vom 27.09.2021, eingegangen am 04.10.2021

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im direkten Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weder Baudenkmäler noch kartierte Bodendenkmäler. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein weiterer Bauplatz im einer bereits im Wesentlichen bebauten Ortslage geschaffen.

Auf die zusätzliche Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde daher verzichtet.

TOP 3.3	Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung
----------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Zwischen Römer- und Bietstraße“ Nr. 07.05, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 18.10.2021, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 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.

In Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.07.2021 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt vom 20.08.2021 bekanntgemacht. Bürger und Behörden hatten in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 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 „Zwischen Römer- und Bietstraße“ Nr. 07.05 als Satzung zu beschließen.

TOP 4 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung

TOP 4.1 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine Stellungnahme von Bürgern ein.

TOP 4.2 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - 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: 9 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 - Denkmalschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

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

01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
02. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
03. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01.A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 23.09.2021

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. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert wurde.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der Bebauungsplanentwurf wurde als Heftung mit den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

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.

Abstandsflächen

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. Grundsätzlich ist es also möglich, abweichende Regelungen im Bebauungsplan zu treffen.

In der Begründung wird auf Seite 8, „*Ziff. 6.7 Abstandsflächen*“ *ausgeführt, dass das Abstandsflächenrecht, wie es bis zum 31. Januar 2021 gegolten hat, übernommen werden soll, da es sich um eine Bauleitplanänderung innerhalb eines gewachsenen Gebietes handele.*“

Tatsächlich führt eine Regelung bezüglich der Berechnung von Abstandsflächen im Bebauungsplan zu (unnötigen) Problemen. Zur Festsetzung von abweichenden Abstandsflächen sollten die Abstandsflächen vermaßt werden.

Grenzabstand nördliche Baugrenze

Die nördliche Baugrenze hat einen Grenzabstand von 6,0 m. Dieser Abstand führt zu einer geringen Ausnutzung der hinteren Grundstücke.

Grenzbebauung

Für das Grundstück Fl.Nr. 6179 wird eine einseitige zwingende Grenzbebauung festgesetzt. In Ziff. 6.3.2 der Begründung wird *ausgeführt, dass auf diesem Grundstück die Umnutzung zu Wohnzwecken mit Erhöhung der Grenzfassade auf max. 4,50 m zugelassen werden soll. Diese Form der Bebauung soll durch die Festsetzung der einseitigen zwingenden Grenzbebauung ermöglicht werden.*

Wandhöhe

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe im WA2 könnte zu Problemen führen, da dieser Bereich nicht an der Straßenbegrenzungslinie liegt.“

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die textlichen Festsetzungen werden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden als ein Gesamtplan zusammen dargestellt.

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist in der Begründung ausreichend dargestellt. Hier wird dargelegt, dass der Bebauungsplan aufgestellt wird, um eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb eines erschlossenen und im wesentlichen bebauten Baugebiets zu ermöglichen. Dass es sich um eine Entwicklung im Innenbereich handelt und daher o.g. Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt wird, geht aus der Begründung hervor. Eine Ergänzung der Begründung wird für nicht erforderlich gehalten.

Abstandsflächen

Die Abstimmung mit den Eigentümern zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgte auf Basis der in den textlichen Festsetzungen festgelegten Abstandsflächenregelungen. Da keine konkreten Planungen vorliegen, ist die Vorgabe von vermaßten Abstandsflächen im Bebauungsplan hier nicht zielführend.

Grenzabstand nördliche Baugrenze

Dieser Abstand wurde bewusst zum Schutz der benachbarten Grundstücke aufgenommen. Außerdem ermöglicht dieser Abstand, der über die erforderliche Abstandsfläche hinausgeht, eine dichtere Begründung der rückwärtigen Hofbereiche und dient dem Schutz nachbarlicher Belange.

Grenzbebauung

Die Stellungnahme enthält nur die Darstellung der Planung – eine Fragestellung ist nicht enthalten. Der Sachverhalt wurde am 18.10.2021 durch telefonische Nachfrage geklärt. Eine Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich. Die Planungsabsicht ist hinreichend in der Begründung unter Punkt 6.3.2 beschrieben.

Wandhöhe

Der Bezugspunkt für das WA 2 wird geändert zu: das natürliche Gelände.
Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Aus naturschutzrechtlicher Hinsicht sind folgende konkretisierten textliche Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes in den Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ zu übernehmen:

- Eingriffe in Gehölzbestände – d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zulässig (§ 39 Abs.5 BNatSchG). Vor Beginn der Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch eine fachkundige Person auf ein Vorhandensein von Höhlen oder Spalten (Biotopbaum) zu prüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Vorgabe ergänzt. Die bereits enthaltenen Hinweise zum Artenschutz entfallen.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 5.34 des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 6178, 6179, 6180, 6181 und 6182 der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (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 Änderung Nr. 5.34 des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den 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 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 diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baumaßnahmen mit wesentlichen Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen vorgesehen. Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen bereits aufgeführt.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke in 2. Reihe. Wasserrechtliche Berührungspunkte sind nicht zu erwarten. Von der Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes wurde daher abgesehen.

02.B) Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

Stellungnahme vom 23.09.2021

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weder Baudenkmäler noch kartierte Bodendenkmäler. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalfunden enthalten.

Auf die zusätzliche Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde daher verzichtet.

TOP 4.3 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" 05.34, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Nordwestlicher Ortsrand“ Nr. 05.34, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 18.10.2021, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Nordwestlicher Ortsrand“ Nr. 05.34, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 18.10.2021, als Satzung.

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 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.

In Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.07.2021 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt vom 20.08.2021 bekanntgemacht. Bürger und Behörden hatten in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 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 „Nordwestlicher Ortsrand“ Nr. 05.34 als Satzung zu beschließen.

TOP 5 Informationen des ersten Bürgermeisters

Bürgermeister Jürgen Reinhard informiert über

- die geplante **Öffentlichkeitsbeteiligung** zum Thema **Kulturweg** am 15.11.2021 und
- einen vorliegenden **Bauantrag** für eine **Garage** am **Honisch Beach** für die Unterbringung eines Rettungsbootes der Wasserwacht.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Maike Jakob
Schriftführerin