



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 29.03.2022  
Beginn: 21:51 Uhr  
Ende: 22:08 Uhr  
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

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

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Hartlaub, Siegbert  
Jakob, Maike

### ***Abwesende und entschuldigste Personen:***

### **Ausschussmitglieder**

Goebel, Volker

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren **028/2022**
- 2 Errichtung einer Mauer **044/2022**  
Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, Niedernberg
- 3 Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Normenkontrollsache **029/2022**
- 4 Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte **027/2022**  
der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg)
- 4.1 Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte  
der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg) - Än-  
derung der Passage
- 4.2 Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte  
der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg) - Strei-  
chung der Passage
- 5 Parkregelung in Halteverbotszonen in der Hauptstraße, Umfrage bzgl. **043/2022**  
der Errichtung von Kurzzeitparkzonen

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 21:51 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 15.02.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: -).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

1. Errichtung einer Minigolfanlage  
Fl.Nrn. 12230/10 und 12230/3, Diemarusstraße, Niedernberg
  
2. Neubau einer Schweißhalle  
Fl.Nr. 5220, Benzstraße 3, Niedernberg

### **TOP 2 Errichtung einer Mauer Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, Niedernberg**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg genehmigt den Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für das o. g. Bauvorhaben.

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

#### **Sachverhalt:**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, beantragt zur Errichtung einer Einfriedung am 21.03.2022 eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“. Die geplante Einfriedung soll aus einer Kombination aus Gartenmauer (Betonsteine) und Holzelementen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Die Errichtung einer Mauer, einer Einfriedung bzw. eines Sichtschutzzauns ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m grundsätzlich verfahrensfrei zulässig. Die Verfahrensfreiheit nach der BayBO entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“.

Im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil I“ sind folgende Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen festgesetzt:

„Die Baugrundstücke sind zur Kreisstraße hin mit Einfriedungen ohne Toröffnungen zu versehen. Einfriedungen sind höchstens 1,30 m hoch (Sockelhöhe 0,50 m, Zaunhöhe 0,80m) und im Straßenzug einheitlich aussehend, auszuführen. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.“

Das Grundstück liegt nicht an der Kreisstraße, weshalb in diesem Fall die Vorgabe bzgl. der Toröffnungen nicht relevant ist. Dennoch ist das festgesetzte Maß der Einfriedung einzuhalten. Der Eigentümer beabsichtigt an einem Teil der westlichen sowie an einem Teil der südlichen Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von max. 1,00 m zu errichten. Dies hält die o. g. Festsetzungen ein. Eine isolierte Befreiung ist hierfür somit nicht notwendig. Am restlichen Teil der südlichen sowie an einem Teil der östlichen Grundstücksgrenze soll eine Mauer mit einer Höhe von max. 1,80 m errichtet werden. Zu einer Realisierung bedürfte es einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinden sind für die Erteilung solcher isolierten Befreiungen für verfahrensfreie Bauvorhaben zuständig (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden, wenn die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die nachbarrechtlichen Interessen berücksichtigt werden.

Die Grundstückseigentümer der angrenzenden Fl.Nrn. 5880/4 (Am Wasserturm 8), 5880/56 (Am Wasserturm 14), 5880/7 (Am Wasserturm 10) und 5880/14 (Am Wasserturm 7) haben dem Vorhaben zugestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ gibt es keine genehmigten, vergleichbaren Abweichungen im Hinblick auf die Höhe von Mauern und Zäunen. Jedoch gelten als Einfriedung im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO auch Hecken und sonstige geschlossene Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern (Kommentar Busse/Kraus zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO). Aus diesem Grund würde für eine Hecke mit einer Höhe über 1,30 m (Festsetzung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“) grundsätzlich eine isolierte Befreiung benötigt.

Vergleichbar ist demnach eine deutlich über 1,30 m hohe Hecke welche sich in der unmittelbaren Umgebung des o. g. Grundstücks befindet und ohne eine solche Befreiung angepflanzt wurde. Allerdings ist mangels der Genehmigung der Hecke kein Präzedenzfall gegeben.

### **TOP 3      Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Normenkontrollsache**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Der Ferienausschuss wurde in seiner Sitzung vom 31.03.2020 über die beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gegen die Gemeinde Niedernberg vorliegende Normenkontrollsache wegen Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ Nr. 6.17 informiert.

Mit Schreiben vom 19.01.2022 teilt der Senat eine vorläufige Einschätzung der Sach- und Rechtslage mit. Weiterhin schreibt er: „Es wird daher zur Vermeidung weiterer Kosten anheimgestellt zu prüfen, ob der Antrag aufrechterhalten werden soll und ob eine mündliche Verhandlung durchgeführt werden soll.“

Am 03.03.2022 ging bei der Rechtsanwaltskanzlei der Gemeinde Niedernberg der Abdruck der Entscheidung ein. Die Antragsteller haben den Normenkontrollantrag zurückgenommen.

### **TOP 4      Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg)**

#### **Beschluss:**

## Zur Kenntnis genommen

### Sachverhalt:

Die Gemeinde hat zuletzt im Jahre 2009 die Gestaltungssatzung zur Pflege des Ortsbildes und dem Erhalt der baulichen Gesamtanlage für die historische Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg neu erlassen. Hierin wurden u. a. Vorgaben zur Dachgestaltung und damit der Zulässigkeit von thermischer Solarenergie und Photovoltaikanlagen getroffen.

Die Energiegewinnung und Stromversorgung haben mittlerweile einen neuen Stellenwert. In jüngster Vergangenheit sind zwei Anfragen bzgl. der Anbringung von Photovoltaikanlagen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Diese nahm die Anfragen als Veranlassung mit dem Städteplaner eine Neuregelung zu treffen, ob die Passage bzgl. der Photovoltaikanlage unter dem Blickwinkel des Städtebaus gänzlich herausgenommen oder entsprechend angepasst werden könnte.

Städteplaner Tropp unterbreitet folgenden Vorschlag als Neuformulierung für die Gestaltungssatzung:

#### Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Die Sonnenkollektoren / Solarmodule sind generell nur an der straßenabgewandten Seite des Daches zulässig. Bei giebelständig zur Straße orientierten Gebäuden sind die Sonnenkollektoren / Solarmodule mit einem Mindestabstand von 4 m vom straßenseitigen Ortgang zu installieren. Bei Einzeldenkmalen ist die Zustimmung / Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Er führt hierzu aus:

Die Gestaltungssatzung versucht das baulich-historische Erbe unserer Ortskerne weitestgehend zu respektieren und zu schützen. Gerade eine farbig einheitlich gestaltete Dachlandschaft ist im Interesse der Ortsbildpflege. Mit einer gewissen Einschränkung zur Montage von Photovoltaikanlagen, wie sie nunmehr die Gestaltungssatzung vorsieht, kann beiden Interessen – Energiegewinnung / Ortsgestalt entsprochen werden.

Eine gänzliche Herausnahme von Einschränkungen führt zu einer nicht mehr kontrollierbaren Gestaltheterogenität und damit zum Verlust des Charakters der örtlichen Baukultur.

Am 17.03.2022 ist ergänzend ein Antrag der Freien Wähler auf ersatzlose Streichung der Passage eingegangen.

**TOP 4.1     Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg) - Änderung der Passage**

### Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO folgende **Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung)**

#### § 1

Die Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung) vom 15.07.2009 wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 4 Nr. 4.4 erhält folgende Neufassung:

#### Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Die Sonnenkollektoren / Solarmodule sind generell nur an der straßenabgewandten Seite des Daches zulässig. Bei giebelständig zur Straße orientierten Gebäuden sind die Sonnenkollektoren / Solarmodule mit einem Mindestabstand von 4 m vom straßenseitigen Ortgang zu installieren. Bei Einzeldenkmalen ist die Zustimmung / Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

## § 2

Die Satzung tritt am 01.05.2022 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 1 Nein: 9**

<b>TOP 4.2</b>	<b>Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg) - Streichung der Passage</b>
----------------	---

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO folgende

**Satzung zur Änderung der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung)**

## § 1

Die Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung) vom 15.07.2009 wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 4 Nr. 4.4 wird ersatzlos gestrichen.

## § 2

Die Satzung tritt am 01.05.2022 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1**

<b>TOP 5</b>	<b>Parkregelung in Halteverbotszonen in der Hauptstraße, Umfrage bzgl. der Errichtung von Kurzzeitparkzonen</b>
--------------	---

**Zur Kenntnis genommen**

### **Mitteilung:**

Aufgrund eines Antrags auf Einrichtung einer Kurzzeitparkzone in der Hauptstraße, hat die Gemeindeverwaltung, wie in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.02.2022 angekündigt, eine Meinungsumfrage unter den betroffenen Anwohnern durchgeführt.

Von 161 ausgegebenen Bögen wurden 58 Bögen zurückgegeben. Die Bögen waren nummeriert, die Nummerierung jedoch keiner Adresse zugeordnet. Im Rücklauf waren zwei kopierte Bögen vorhanden (gleiche Nummer). Einer dieser doppelt eingereichten Bogen wurde jedoch von zwei Familien ausgefüllt und damit gewertet.

Von 56 Rückmeldungen haben sich 32 für eine Beibehaltung der Regelung ausgesprochen und 24 für eine Zusatzausweisung.

Von den mit Adresse gekennzeichneten Rückmeldungen haben sich im Bereich der Hauptstraße 19 für eine Beibehaltung und 7 für eine Zusatzausweisung ausgesprochen. Im Bereich der Seitenstraßen, welche ebenfalls die Stellplätze in der Hauptstraße nutzen, haben 9 für eine Beibehaltung und 15 für eine Zusatzausweisung ausgesprochen. Die weiteren Bögen wurden ohne Adresskennzeichnung abgegeben.

Einige Anwohner wünschen sich, dass sie wieder überall vor den Hoftores parken können. Dieser Wunsch lässt sich nicht realisieren. Hierfür nochmals der Auszug aus der Mitteilungsvorlage im Bau- und Umweltausschuss vom 27.07.2021: „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.“

Der Vorschlag des Anwohnerparkens wurde auch nochmals vorgebracht. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nummer 2a StVO lautet „Die Straßenverkehrsbehörden treffen auch die notwendigen Anordnungen im Zusammenhang mit der Kennzeichnung von Parkmöglichkeiten für Bewohner städtischer Quartiere mit erheblichem Parkraummangel durch vollständige oder zeitlich beschränkte Reservierung des Parkraums für die Berechtigten oder durch Anordnung der Freistellung von angeordneten Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen.“ In Satz 2 heißt es weiter: „Die Straßenverkehrsbehörden ordnen die Parkmöglichkeiten für Bewohner, die Kennzeichnung von Fußgängerbereichen, verkehrsberuhigten Bereichen und Maßnahmen zum Schutze der Bevölkerung vor Lärm und Abgasen oder zur Unterstützung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einvernehmen mit der Gemeinde an.“

Eine Abwägung zwischen Gemeingebrauch (jeder darf die Straße nutzen) und den Parkinteressen muss entsprechend erfolgen. Die Regelung des Bewohnerparkens ist nur möglich, wenn keine ausreichende Möglichkeit gegeben ist in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung einen Stellplatz zu erhalten. Der Stellplatz muss entsprechend nicht vor der eigenen Haustüre sein. Ein Bewohnerparken in Niedernberg lässt sich nicht realisieren.

Weiterhin für Unmut sorgen einzelne Anwohner, welche Wohnmobile, Hänger oder sonstige Dinge auf Parkplätzen abstellen.

Die Gemeindeverwaltung sieht leider keine weiteren Möglichkeiten zur Entlastung der Situation.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in