



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.12.2022
Beginn:	19:32 Uhr
Ende	19:53 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Klement, Jürgen
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Jakob, Maike

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hartlaub, Rudi

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------------|
| 1 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 132/2022 |
| 2 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 134/2022 |
| 3 | Bauvorhaben Boulepark
Fl.Nr. 805, Stückerweg, Niedernberg | 138/2022 |
| 4 | Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung | 145/2022 |
| 4.1 | Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 145/2022/1 |
| 4.2 | Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 145/2022/2 |
| 4.3 | Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung | 145/2022/3 |
| 5 | Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Hauptstraße 45 | 137/2022 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:32 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 04.10.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Anbau einer Stahltreppe an ein bestehendes Wohnhaus
FI.Nr. 3120/135, Rhönstraße 5, Niedernberg
2. Umbau und Umnutzung Wohn- und Nebengebäude
FI.Nr. 11731, Hauptstraße 95, Niedernberg

TOP 2 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung einer Werbeanlage (Pylon)
FI.Nr. 7722/17, Rüttelweg 5, Niedernberg

TOP 3 Bauvorhaben Boulepark FI.Nr. 805, Stückerweg, Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zu den Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der FI.Nr. 805 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück mit der FI.Nr. 805 folgende Baumaßnahmen:

- Änderung des vorhandenen WC-Gebäudes
- Terrassenüberdachung
- Neubau eines Mehrzwecknebengebäudes
- Neuerrichtung von 13 Parkplätzen, geschottert
- Versetzung der Umzäunung

Ebenfalls sollen die vorhandenen baulichen Anlagen (z. B. Boule-Spielfelder, Bauwagen) nachgenehmigt werden.

Das geplante Bauvorhaben liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Aus diesem Grund können Festsetzungen und Maßangaben, die grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden (wie beispielsweise die Baugrenzen sowie die Grundflächenzahl), nicht geprüft werden.

Die Boule-Spielfelder wurden wie folgt verändert (im Vergleich zur ursprünglichen Baugenehmigung):

- Spielfeld Grobkorn: 36,00 m x 10,50 m (ursprünglich: 24,00 m x 12,50 m)
- Spielfeld Splitt: 22,20 m x 16,00 m (ursprünglich: 18,00 m x 14,00 m)
- Spielfeld Feinkorn: 25,00 m x 18,20 m (ursprünglich: 18,00 m x 14,00 m)
- Spielfeld Mainkies: 13,90 m x 6,50 m (neu)

Abstandsflächen

Bei der Errichtung bzw. Erweiterung eines Gebäudes sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 1 bis 5 BayBO zu beachten. Grundsätzlich sind demnach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten welche auf dem Grundstück selbst liegen müssen.

Abstandsflächen dürfen sich grundsätzlich nicht überdecken (Art. 6 Abs. 3 BayBO).

Im vorliegenden Fall beantragt der Antragsteller eine Abstandsflächenminderung für das Gebäude 1 (WC und Aufenthaltsraum), da sich dessen Abstandsflächen sowie die des Gebäudes 3 (Lager und Verkauf) überdecken. Dieser Antrag wird im Rahmen des Bauantrags von der unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 13 Stellplätze errichtet.

Für die o. g. Baumaßnahmen sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (zusätzlich zu den in der ursprünglichen Baugenehmigung geforderten 8 Stellplätze) 2 Stellplätze notwendig.

§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 3.1 der Anlage 1 schreibt vor, dass bei Sportplätzen ohne Besucherplätze 1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche nachgewiesen werden muss. Da die genehmigte Spielfläche um ca. 381 m² zunimmt, werden zusätzlich 2 Stellplätze benötigt. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die zu beteiligenden benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

TOP 4 Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Mainufer“ unter der Nr. 12.07 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 7 die Möglichkeit geschaffen werden, an das bestehende Gebäude ein Anbau in Richtung Süden errichtet werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 05.08.2022 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. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

Mit den Eigentümern der Grundstücke wurde der Plan abgestimmt.

In Sitzung vom 04.10.2022 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Amtsblatt vom 14.10.2022 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

TOP 4.1 Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

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

TOP 4.2 Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, 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.

Zur Kenntnis genommen 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 – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde,
03. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde,
05. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz,
06. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt,
07. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Referat B Q Bauleitplanung
08. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

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

01. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt,

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01. A Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 11.11.2022

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. 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energie-wirtschaftlicher Vorschriften vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert wurde.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Unter Ziffer 3.1 ist die planungsrechtliche Festsetzung enthalten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen sind. Nadelgehölze sind

nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO. Wir bitten, diese Festsetzung daher unter dieser Rubrik aufzunehmen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Festsetzung zu nicht überbauten Grundstücksflächen wird unter Punkt 5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 1 und 5 BayBO) aufgeführt.

01. B Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 11.11.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG wäre über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben des BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu entscheiden, welche sich im Wesentlichen aus § 1a, 135a und 200a BauGB ergeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend entfällt bei einem beschleunigten Verfahren die Verpflichtung zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Zudem ist die geplante Aufstockung eines bereits bestehenden Gebäudes nicht als erheblicher Eingriff gemäß § 14 BNatSchG einzustufen. Die Fläche ist bereits überbaut und das neue Gebäude fügt sich in die umliegende Bebauung ein, sodass auch das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 Bay-NatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleich gestellte Arten zu prüfen. In Bayern wird diese Prüfung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung genannt, einschlägig sind die §§ 44 bis 47 des BNatSchG. Für zulässige Vorhaben gelten eingeschränkte Verbote gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut, nach Osten hin schließt eine Gartenfläche an. Gemäß Begründung zur B-Plan-Änderung Punkt 4.1 soll der bestehende Garten mit den vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen durch die Aufstockung des Nebengebäudes höchstens geringfügig am Rand berührt werden und bleibt erhalten. Sofern Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) durchgeführt werden sind diese gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen. Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze zudem durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auch wenn gemäß Bildmaterial in den Planunterlagen kein Hinweis erkennbar ist, könnten am bestehenden Nebengebäude Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten vorkommen. Daher ist das Gebäude vor Umbau diesbezüglich zu kontrollieren (u.a. auf Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestä-

tigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aufgrund der zu allen Seiten hin dichten Bebauung ist das Vorkommen und die Betroffenheit weiterer besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG unwahrscheinlich.

In die Festsetzungen des B-Plans sind, wie in der Begründung zur B-Plan-Änderung (Punkt 4.1) vorgeschlagen, zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG oder § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG auftreten, entsprechende Formulierungen aufzunehmen. Die bereits vorgesehenen Formulierungen unter Punkt 3.3 „Artenschutz“ in den Festsetzungen des B-Plans sind beizubehalten. Die Formulierung unter Punkt 3.3.2 sollte folgendermaßen angepasst werden:

3.3.2 Abbruch oder Umbau von Gebäuden

Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.3.2 (neue Nummerierung 3.2.2) werden entsprechend der Vorgabe angepasst.

01. D Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz

Stellungnahme vom 11.11.2022

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Mainufer“ liegt das Grundstück mit der Fl. Nr. 7 der Gemarkung Niedernberg. Dieses Grundstück ist im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen somit gegen die Änderung des Bebauungsplans „Mainufer“ keine Bedenken.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen 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 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auch aufgrund der Lage im Bereich von Bodendenkmälern keine Baumaßnahmen mit wesentlichen Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen vorgesehen.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen unter C.2 bereits aufgeführt. Diese werden um den Absatz zur Vorgehensweise beim Vorliegen einer Altlast ergänzt.

01. E Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

Stellungnahme vom 11.11.2022

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet:

Der Geltungsbereich der v. g. B-Planänderung befindet sich im mit Verordnung vom 11. Juli 1994 festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Beurteilung der Punkte 1 bis 3 obliegt dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde beteiligt. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Punkte wurden berücksichtigt.

01. F Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

Stellungnahme vom 11.11.2022

Im oben genannten Planungsgebiet „Bebauungsplanänderung „Mainufer“ Nr. 12.07“ liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0229: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Niedernberg.
- D-6-6020-0149: Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 27. Oktober 2022 ist zu beachten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt, die Stellungnahme wird berücksichtigt.

01. G Landratsamt Miltenberg – Brandschutz

Stellungnahme vom 11.11.2022

Von Seiten der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung bezogen.

Da es sich bei der B-Plan-Änderung ausschließlich um die Aufstockung eines Nebengebäudes handelt, wird ein geradliniger Zu- oder Durchgang nach Richtlinie Flächen für die Feuerwehr gefordert, wenn der zweite Rettungsweg aus dem Obergeschoß über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll. Dieser muss eine Breite von 1,25m sicherstellen, um die Steckleiter sicher an die Anleiterstelle zu tragen.

Der Durchgang muss mit einem Schild „Feuerwehrdurchgang“ nach Din 4066 gekennzeichnet und von der Gemeinde Niedernberg gesiegelt sein, um für die Einsatzkräfte sofort ersichtlich zu machen, dass sich im rückwärtigen Bereich eine gesonderte Nutzungseinheit befindet.

Zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplans wird unter Einhaltung der gängigen Vorschriften (z.B. DVGW W405, BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr u.Ä.) derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Vorangegangene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen zur Gestaltung und Kennzeichnung des Rettungswegs werden unter Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

02. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahme vom 21.11.2022

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:

1. Vorhaben

Die Gemeinde Niedernberg am Main beabsichtigt den Bebauungsplan „Mainufer“ im Bereich der Fl.-Nr. 7 abzuändern, um den Ausbau einer Nebenanlage zu einem Wohngebäude zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst nur das Flurstück 7 der Gemarkung Niedernberg am Main entlang der Hauptstraße.

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Planungsgebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 11.07.1994). Die Wasser-tiefen betragen bis zu 60 cm. Es gelten die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung. Die im Plan eingezeichneten Überschwemmungsgrenzen sind zu beachten.

Der Plan sieht die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen vor. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengelassener Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Sollte wie beschrieben der Umfang der bestehenden Bebauung nicht verändert werden, ist von keinem Verlust des Retentionsraums auszugehen. Der Umgriff der bestehenden Bebauung sollte daher nicht erweitert werden. Jegliche Auffüllungen sind wie beschrieben nicht zulässig.

Der Festlegung unter Punkt 4 der Festsetzungen im Bebauungsplan sind in Bezug auf die hochwasserangepasste Bauweise als ausreichend zu bewerten. Wir empfehlen dennoch ein Freibord von 50cm gegenüber dem HQ100 Wasserstand.

Die Regelungen des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die öffentlichen Netze sicherzustellen und gegebenenfalls hochwasserangepasst auszuführen.

Beschlussempfehlung

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

§ 78 Abs. 3 WHG

In direkter Umgebung des überplanten Grundstücks befinden sich weitere mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke. Das Plangrundstück befindet sich in der überbauten Ortslage. Es ist davon auszugehen, dass die Abflussgeschwindigkeit des Hochwassers daher gering ist.

Das Gebäude besteht bereits und wird nur aufgestockt. Daher können nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden.

Zur hochwasserangepassten Bauweise wurden Festsetzungen getroffen (A.4).

Freibordmaß

Auf die Anhebung des Freibordmaßes auf 50cm wird verzichtet. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage und außerhalb des Abflussbereichs wird ein Freibordmaß von 15cm für ausreichend gehalten.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Folgende Hinweise werden unter B.3 Überschwemmungsgebiet ergänzt:

„Die Regelungen des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.“

„Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die öffentlichen Netze sicherzustellen und gegebenenfalls hochwasserangepasst auszuführen.“

03. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 27.10.2022

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet „Bebauungsplanänderung „Mainufer“ Nr. 12.07“ liegen folgende Bodendenkmäler

- D-6-6020-0229: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Niedernberg.
- D-6-6020-0149: Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters

Das letztgenannte Bodendenkmal befindet sich zudem in der Pufferzone (Schutzzone) des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“, zu dem auch der Mainlimes zählt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens (ohne Erweiterung der Grundfläche des Bestandsgebäudes) zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denk-mal.cgi. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Bei potentiellen Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass der Abbruch von Bestandsgebäuden nur bis zum Bodenniveau (obertägig) ohne fachliche Begleitung durchgeführt werden darf. Der Ausbau von z. B. Fundamenten, Bodenplatten sowie der Rückbau von Bestandsunterkellerungen darf hingegen nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG und nur in Begleitung einer im Fachbereich Archäologie der Römischen Provinzen und Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, 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). Wir bitten darum, die Entscheidungs-

gremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. 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).

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.

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 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

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die benannten Bodendenkmale waren bereits in der zur Trägerbeteiligung vorgelegten Planfassung in der Planzeichnung dargestellt, ebenso waren bereits unter B.1 umfassend Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen bzw. Handlungsanweisungen bei Bodeneingriffen aufgeführt (wie hier in der Stellungnahme gefordert), des Weiteren wurden die Bodendenkmale als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Darüber hinausgehende Vorgaben oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Ein Eingriff in den Boden ist durch die geplante Aufstockung des Gebäudes nicht vorgesehen.

Eine Umplanung der Aufstockung wird für nicht zielführend erachtet, da durch die Aufstockung kein Eingriff in den Boden stattfindet bzw. ggf. erforderliche Eingriffe sehr gering gehalten werden.

TOP 4.3	Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung
----------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Mainufer“ Nr. 12.07, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 13.12.2022, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise wurde in heutiger Sitzung behandelt und entsprechen der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Bebauungsplanänderung „Mainufer“ Nr. 12.07 als Satzung zu beschließen.

TOP 5 Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Hauptstraße 45**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bezuschusst die Sanierung des Fachwerkhauses in der Hauptstraße 45 vorbehaltlich des Beschlusses einer entsprechenden Richtlinie im Gemeinderat mit einem Betrag von maximal 7.300,00 €.

Ändert der Gemeinderat die Richtlinie nicht bezuschusst die Gemeinde das Bauvorhaben mit maximal 5.112,92 €.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Eigentümer der Fl.Nr. 130, Hauptstraße 45, hat das auf seinem Grundstück errichtete Fachwerkhaus saniert. Das Anwesen liegt im Bereich der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung). Im Beschluss vom 07.09.1993 hat sich der Gemeinderat Zuschussrichtlinien für den Bereich der Gestaltungssatzung gegeben.

Die Maßnahme wurde bereits abgeschlossen. Der Antragsteller hat eine Rechnung für die Baustelleneinrichtung, die Abbrucharbeiten, den neuen Dachaufbau und die Spenglerarbeiten und eine Rechnung für die neuen Wärmeschutzfenster (Demontage der alten sowie Montage der neuen Fenster) vorgelegt. Demnach betragen die Gesamtkosten 45.225,54 €.

Weiterhin wird die Eigenleistung mit 3.380,00 € (338 Std. à 10,00 €) mit eingerechnet. Dies ergibt Gesamtausgaben in Höhe von 48.605,54 €.

Eine entsprechende positive Stellungnahme vom Städteplaner liegt vor und die Arbeiten sind abgestimmt.

Nach den bisherigen Richtlinien der Gestaltungssatzung wird ein Zuschuss in Höhe von 15 % der Baukosten gewährt; der maximale Zuschuss beträgt 5.112,92 €. Diese Höchstgrenze wäre in diesem Fall erreicht. Demnach beträgt der Zuschuss für das o. g. Bauvorhaben 5.112,92 €.

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat in der folgenden Sitzung einen Beschlussvorschlag zur Anwendung von neuen Sätzen vor. Danach würde der Zuschuss max. 7.300,00 € betragen.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in