



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.06.2024
Beginn: 21:28 Uhr
Ende: 22:01 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Julia, Dr.
Linke, Thomas
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Niebauer, Janet

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 068/2024 |
| 2 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 069/2024 |
| 3 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Fl.Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27, Niedernberg | 085/2024 |
| 4 | Beteiligung als Nachbarkommune, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser" des Marktes Sulzbach am Main | 070/2024 |
| 5 | Entscheidung über die Weiterführung des Straßensanierungskonzept mit Kanal- und Wasserleitungserneuerungen | 078/2024 |
| 6 | Gemeindewald Niedernberg, Anpassung der Brennholzpreise | 083/2024 |
| 7 | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, aktuelle Informationen und Maßnahmen | 086/2024 |
| 8 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 21:28 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 14.05.2024 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung eines Zauns
Fl.Nr. 5700/54, Karlsbader Straße 13, Niedernberg
2. Errichtung einer Terrassenüberdachung
Fl.Nr. 5700/68, Karlsbader Straße 8, Niedernberg

TOP 2 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Balkonanbau an ein bestehendes Wohnhaus
Fl.Nr. 3120/103, Alpenstraße 21, Niedernberg
2. Tektur Aufstellung von Mietcontainern und Lagerflächen
Fl.Nr. 7722/32, Rüttelweg 23, Niedernberg
3. Nutzungsänderung von Zweifamilien- zu Dreifamilienwohnhaus
Fl.Nr. 11811, Hauptstraße 83, Niedernberg
4. Wohnhausumbau - zusätzliche Wohnräume im Untergeschoss
Fl.Nr. 5700/59, Karlsbader Straße 3, Niedernberg

TOP 3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Fl.Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27, Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und den damit verbundenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- Anzahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe
- Dachgestaltung, Dachneigung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“. Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ wurde die GRZ wie folgt festgesetzt: „0,4 nach BauNVO vom 23.01.90“. Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 wurden zu dieser Zeit bereits in eine GRZ I und eine GRZ II unterteilt:

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze $0,4 + 50 \% = 0,6$).

Die GRZ I beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,30; die GRZ II 0,58. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

Grundflächenzahl „vorderes Grundstück“

Die GRZ I und II wurden in diesem Bauantrag nur auf einen Teil des Grundstücks und nicht auf die gesamte Grundstücksfläche berechnet. Grund hierfür ist, dass das Grundstück in Zukunft geteilt wird. Aufgrund der Teilung verändert sich auch die maximale bebaubare Grundstücksfläche des vorderen Grundstücks.

Laut der Architektin beträgt die GRZ I des vorderen Grundstücks nach der Teilung ca. 0,3; die GRZ II wird ca. 0,7 betragen. Damit wird die im Bebauungsplan festgelegte GRZ II (max. 0,6) überschritten. Hierfür muss – trotz, dass keine baulichen Änderungen vorgenommen werden – eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden. Hierfür hat die Gemeindeverwaltung bereits Kontakt mit der Architektin aufgenommen.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das betroffene Baufenster ist geregelt, dass ein Vollgeschoss (Festsetzung „ID“; d. h. 1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss) errichtet werden darf. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Das geplante Bauvorhaben soll zweigeschossig errichtet werden. Sowohl beim Erdgeschoss als auch beim Obergeschoss handelt es sich laut der vorgelegten Unterlagen um ein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit überschritten. Diese Überschreitung entsteht insbesondere durch das geplante Pultdach und die Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung (s. Punkt Dachneigung).

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung gibt der Architekt an, dass das Obergeschoss auch dann ein Vollgeschoss wäre, wenn die Traufhöhe 4,00 m (im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ die maximale Traufhöhe, s. Punkt Traufhöhe) und die Dachneigung 44° (im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ die maximale Dachneigung, s. Punkt Dachneigung) betragen würde. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ nicht angegeben und ergibt sich damit aus § 17 BauNVO in der damaligen Fassung. Hierin ist die Höchstgrenze

bei Mischgebieten mit 1,2 festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden bereits (wie auch in der aktuellen Fassung) nur die Flächen der Geschosse mit in die GFZ einberechnet, die als Vollgeschosse gelten.

Die GRZ beträgt laut der Bauantragsunterlagen 0,52. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 35° und 44° betragen. Laut der Bauantragsunterlagen ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5° zu errichten. Damit wird diese Festsetzung nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung hat der Architekt angegeben, dass der Neubau zur Schaffung von mehr Wohnraum ein Pultdach erhalten soll. Ebenfalls gibt er Folgendes an: „das Gebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes und ist kaum von den Straßen einsehbar, wodurch das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird“.

Derzeit ist das Baugrundstück aufgrund des nicht bebauten Nachbargrundstücks von der Fachrainstraße einsehbar, aber in zweiter Reihe und damit nicht an der Straßenfront. Aufgrund, dass das Haus straßenseitig nicht bzw. nur wenig einsehbar ist bzw. sein wird, sieht die Gemeindeverwaltung keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung. Nach einer Bebauung des Grundstücks in der Fachrainstraße ist das Gebäude gar nicht mehr einsehbar.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zur „Traufe“, d. h. bis zur Tropfkante des Daches (Dachrinne). Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist die maximale Traufhöhe mit 4,00 m festgesetzt.

Durch das geplante Pultdach (s. Punkt Dachneigung) soll diese auf der südlichen Seite um 2,34 m und auf der nördlichen Seite um 3,43 m überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. (Begründung s. Punkt Dachneigung). Die Gemeindeverwaltung sieht aufgrund dessen, dass das Haus straßenseitig nicht bzw. nur wenig einsehbar ist bzw. sein wird keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 2 Stellplätze. § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Eine Nachbarbeteiligung fand bislang noch nicht statt. Diese wird der Gemeinde laut des Architekten jedoch noch nachgereicht.

TOP 4	Beteiligung als Nachbarkommune, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser" des Marktes Sulzbach am Main
--------------	--

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Die Gemeinde Niedernberg wird Mitte Mai über die Änderung des Flächennutzungsplans sowie über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ informiert. Angestrebt ist eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage auf dem Gelände der ehemaligen Deponie zu errichten.

Da das Gelände nur an die Gemarkung der Stadt Aschaffenburg angrenzt, hat die Gemeinde Niedernberg in diesem Rahmen keine Bedenken und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Bebauungsplanaufstellung im Bereich „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“.

Die Gemeindeverwaltung hatte bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Neben den angefügten Unterlagen gibt es zum Bebauungsplan unter www.sulzbach-main.de/wirtschaft-verkehr/bauen/bebauungsplanverfahren/ und zum Flächennutzungsplan unter www.sulzbach-main.de/wirtschaft-verkehr/bauen/flaechennutzungsplanverfahren/

TOP 5	Entscheidung über die Weiterführung des Straßensanierungskonzept mit Kanal- und Wasserleitungserneuerungen
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg beschließt das Straßensanierungskonzept 2016-2022 mit Kanal- und Wasserleitungserneuerungen gemäß der vorliegenden Sanierungsliste fortzuschreiben.

Das Sanierungskonzept wird spätestens alle zwei Jahre überprüft und ggf. überarbeitet oder ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 21.07.2015 wurde dem Gemeinderat der Entwurf eines Straßensanierungsplanes ab 2016 vorgestellt. Darin wurde eine Zustandsbewertung der Gemeindestraßen in Verbindung mit Kanal- und Wasserleitungszustand abgegeben. Aus diesen Daten wurde ein Sanierungsplan bis 2022 entwickelt.

Aus diesem Plan wurden von 2016 bis 2019 die Römerstraße BA3, die Kreuzung „Rosengärtchen“ und der Waldweg umgesetzt. Die Waldwegmaßnahme wurde 2019 abgeschlossen.

Wegen verschiedener anderer Projekte, vor allem im Bereich Hochbau, wurde das Straßensanierungskonzept ausgesetzt. Ab 2025 sollen je nach Kapazität und Leistungsfähigkeit der Gemeinde die Straßensanierungsmaßnahmen weitergeführt werden.

2025 sollen die Hirten- und Schwanengasse komplett saniert werden. Kosten hierfür nach grober Kostenschätzung ca. 740.000 € inkl. Straßenbeleuchtung.

Für 2026 sind Komplettsanierungen der Fachrainstraße BA2, Fährgasse und Turmgasse vorgesehen. Kosten hierfür nach grober Kostenschätzung ca. 2.378.000 €.

2027 soll die Komplettsanierung der Großwallstädter Straße bis Ortsschild und Quergasse folgen. Kosten hierfür nach grober Kostenschätzung ca. 1.958.000 €.

Die Sanierung von Kirchgasse und Südring ist für 2028 geplant. Die Sanierung der Straße „Am Sportfeld“ dann für 2029. Dabei wird derzeit davon ausgegangen, dass die Seitenstränge im Sportfeld nicht voll ausgebaut werden müssen, sondern dort nur die Oberfläche saniert wird. Mit Erneuerung der Kanäle in den Straßen Südring und Am Sportfeld soll auch der Kanal im Waldweg auf Höhe „Am Sportfeld“ umgebunden werden um den Waldwegkanal hydraulisch zu entlasten.

Auf Grund der geplanten Umbauarbeiten am Mainufer im Bereich der Fährgasse sollte ggf. die Baumaßnahme dieser Straße entsprechend verschoben werden.

Bei den Kostenschätzungen wurden die Baukosten der Michael-Groß-Straße als Vergleichsgröße herangezogen und über Fläche und Länge auf die anderen Straßen übertragen. Es wurde eine jährliche Preissteigerung von 3% kalkuliert. Unterschiedliche Leitungsquerschnitte und Ausbautiefen wurden nicht berücksichtigt.

Das Gesamtbauvolumen für die nächsten 3 Jahre beträgt nach dieser Kostenschätzung ca. 5.076.000 €.

Honorarkosten sind noch nicht eingerechnet.

Sanierungskonzept 2025-2029

	Zustand Straße	Zustand Kanal
2025 Hirtengasse	dringend	dringend
2025 Schwanengasse	dringend	dringend
2026 Fachrainstraße II	mittelfristig	dringend/hydraulisch
2026 Fährgasse	dringend	dringend
2026 Turmgasse	dringend	dringend
2027 Großwallstädter Straße	mittelfristig	hydraulisch/mittelfristig
2027 Quergasse	dringend	mittelfristig
2028 Südring	mittelfristig	dringend
2028 Kirchgasse	dringend	mittelfristig
2029 Am Sportfeld	mittelfristig	hydraulisch/mittelfristig

Außerdem werden folgende Straßen intensiv beobachtet und in den nächsten Jahren ins Sanierungskonzept integriert werden.

Friedenstraße	mittelfristig	mittelfristig
Grimmstraße	mittelfristig	mittelfristig
Boschstraße	Guter Zustand	hydraulisch
Ilbenstraße	mittelfristig	teilweise Inliner saniert
Hintermauer	mittelfristig	teilweise Inliner saniert
Gartenstraße und Spielweg	mittelfristig	mittelfristig

Die Verwaltung empfiehlt das Straßensanierungskonzept entsprechend der vorliegenden Tabelle fortzuschreiben.

TOP 6 Gemeindewald Niedernberg, Anpassung der Brennholzpreise

Beschluss:

Die Brennholzpreise betragen ab der nächsten Zuteilung im Herbst

Weichholz (z. B. Kiefer)	60 Euro/fm
Hartholz (z. B. Buche)	70 Euro/fm
Schlagabraum	32,50 Euro/Los

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niedernberg verkauft Brennholz aus dem Niedernberger Wald als Schlagabraum sowie als Polterholz. Die Preise wurden im Jahr 2008, 2011, 2018 und 2022 angehoben. Auf-

grund der derzeitigen Entwicklung (gestiegene Kosten bei den Unternehmern) ist eine erneute Anpassung der Preise von Nöten. Der Durchschnittspreis liegt aktuell bei gerundet 63 € je Festmeter Buche. Einige der Mitgliedskommunen der Forstbetriebsgemeinschaft Main-Spessart-Odenwald haben bereits Preisanpassungen bzw. -angleichungen vorgenommen, andere beschäftigen sich derzeit damit.

Der Heizwert von einem Ster/Raummeter Buche entspricht dem von ca. 200 Liter Heizöl. Beim derzeitigen Preis von um die 1,00 Euro je Liter ist ein Ster Buche derzeit um die 200 Euro wert. Im Handel kostet ein Ster Buche, ofenfertig, frei Haus derzeit 140 Euro und mehr.

In den vergangenen zwei Jahren gingen bei der Gemeindeverwaltung so viele Bestellungen ein (2021: 460 Festmeter, 2022: 1.080 Festmeter, 2023: 825 Festmeter), dass diese nicht mehr abgedeckt werden konnten. Auch eine Hartholz-Bestellung kann nicht mehr gewährleistet werden, es kann sich auch um reine Weichholzpolter oder Mischungen handeln. Die Höchstabnahmemenge wurde bereits in den vergangenen Jahren reduziert und wird auch in der kommenden Periode bei max. 5 Festmetern liegen. Die Höchstmenge kann seitens der Gemeindeverwaltung jederzeit gekürzt werden. Es ist auch weiterhin möglich, dass nicht alle Besteller eine Zuteilung erhalten.

Das Produkt des Niedernberger Walds hat in den vergangenen zwei Jahren mit einem Minus von rund 60.000 Euro geschlossen.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Preise (*netto*) anzupassen.

	2011	2018	2022		2024 Vorschlag	
	<i>Euro/fm</i>	<i>Euro/fm</i>	<i>Euro/fm</i>	<i>Euro/Ster</i>	<i>Euro/fm</i>	<i>Euro/Ster</i>
Weichholz (z. B. Kiefer)	37,00	39,00	49,00	34,30	60,00	42,00
Hartholz (z. B. Buche)	44,00	46,00	58,00	40,60	70,00	49,00
	<i>Euro/Los</i>	<i>Euro/Los</i>	<i>Euro/Los</i>		<i>Euro/Los</i>	
Schlagabraum	20,00	25,00	25,00		32,50	

Voraussichtlich müssen die Preise im (über-)nächsten Jahr wieder angeglichen werden.

TOP 7	Parkregelungen, Verkehrsregelungen, aktuelle Informationen und Maßnahmen
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Parken im Wohngebiet Unterfeld und Teilen des Nordwestlichen Ortsrands

In den vergangenen Monaten wurden vermehrt Beschwerden über die Parksituation im Unterfeld und Teilen des Nordwestlichen Ortsrands an die Gemeindeverwaltung herangetragen. Weiterhin fand in der Vergangenheit bereits ein gemeinsamer Termin mit einem Vertreter der Polizei Unterfranken und einem Vertreter der kommunalen Verkehrsüberwachung statt, bei welchem die Thematik Parken auf abgesenkten bzw. nur farblich getrennten Gehwegen, insbesondere die Änderungen der rechtlichen Beurteilung, besprochen wurden. Hierüber wurde bereits im Bau- und Umweltausschuss informiert.

Verkehrsberuhigter Bereich

Parken ist im verkehrsberuhigten Bereich ausschließlich innerhalb der Markierungen erlaubt. Da die unterschiedliche Pflasterfarbe nicht mehr gut sichtbar ist, werden diese Flächen Mitte Juli durch eine Markierungsfirma neu gekennzeichnet (weiße Markierungen). Be- und Entladen ist auch außerhalb dieser Flächen erlaubt.

Tempo-30-Zone mit abgesenktem Bordstein

Ein Parken auf Gehwegen ist nicht erlaubt. In Teilbereichen ist innerhalb der Tempo-30-Zone ein abgesenkter Bordstein vorhanden. Dort beginnt der Gehweg mit den Pflastersteinen.

Parken in Depotstraße und Rüttelweg

Auch über die Parksituation in der Depotstraße und im Rüttelweg wurden Beschwerden an die Gemeindeverwaltung herangetragen. Aufgrund dessen hat sich die Gemeindeverwaltung intensiv mit einer Verbesserung der Situation für alle Gewerbetreibenden auseinandergesetzt.

Im Rahmen der Errichtung des Industrie- und Gewerbegebiets wurden weiße Streifen auf der Fahrbahn aufgebracht. Diese sollten einen Bereich markieren, in welchem geparkt werden darf. Anschließend wurden die Grundstücke bebaut. Leider wird oft das Freihalten der Ein- und Ausfahrten missachtet. Die Gemeindeverwaltung lässt Mitte Juli aufgrund dessen alle weißen Streifen, die die Parkstände markieren sollten, entfernen. Das Parken ist anschließend nach wie vor am rechten Fahrbahnrand möglich, wenn es nicht durch eine Beschilderung eingeschränkt ist.

Die bestehenden Halte- bzw. Parkverbote werden beibehalten. Aufgrund dessen, dass durch das zwischenzeitlich dauerhafte beidseitige Parken ein Begegnungsverkehr erschwert ist, ordnet die Gemeindeverwaltung in wenigen Teilbereichen ein zusätzliches Halteverbot an.

In beiden o.g. Bereichen wird die Kommunale Verkehrsüberwachung künftig vermehrt Kontrollen vornehmen. Alle Anwohner und ansässigen Firmen erhalten vorab ein Informationsschreiben über die anstehenden Änderungen.

TOP 8 Informationen des ersten Bürgermeisters

Die Parkstreifen im Leerweg werden mit einem Zusatzschild nur für PKW versehen.

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in