



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.12.2024
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 21:07 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

Mitglieder des Gemeinderates

Bieber, Udo
Falinski, Julia ab Top 3
Gayer, Simone
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Klement, Jürgen
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Scheuring, Tatjana
Seitz, Eugen
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Hartlaub, Siegbert
Weiner, Anna-Lena

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hartlaub, Rudi
Linke, Julia, Dr.
Linke, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Bürgerviertelstunde | |
| 2 | Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Mainufer; Sachstand und Fördermittel | 141/2024 |
| 3 | Haushaltssatzung 2025 | 145/2024 |
| 4 | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf den Flurnummern 7000/68 und 7000/69 | 155/2024 |
| 5 | Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf der Flurnummer 11610 | 157/2024 |
| 6 | Bebauungsplan "Altbaugelände I+II" Nr. 11.14, Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans | 156/2024 |
| 7 | Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain, Beteiligungsverfahren | 154/2024 |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 15.10.2024 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 12:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Bürgerviertelstunde

Edgar Schreck spricht vor und teilt mit, dass er nicht auf sein Grundstück in der Ecke Dieselstraße/Kruppstraße auffahren könne. Hier sei stets alles zugeparkt und die Zufahrt sei versperrt. Er würde vor Ort bedroht werden. Bürgermeister Sendelbach verweist auf die gemeinsamen Termine, vor allem den Vor-Ort-Termin. Wie auch auf der Bürgerversammlung geschildert wurden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Knackpunkt ist die nicht erkennbare Einfahrt des unbebauten Grundstücks. Eine erkennbare Einfriedung mit Einfahrt könnte Abhilfe schaffen. Bezüglich einer Bedrohung ist der richtige Ansprechpartner die Polizei.

TOP 2 Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Mainufer; Sachstand und Fördermittel

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Im November fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem stellvertretenden Geschäftsführer der LAG Main4Eck, dem federführenden Städteplaner sowie der Gemeindeverwaltung statt. Aufgrund des vorliegenden Zahlenwerks wurde entschieden nur das Mainufer als Projekt beim Förderprogramm LEADER anzumelden. Die Förderung ist mit den Kosten der Maßnahmen am Mainufer bereits ausgeschöpft. Wie bereits in der Vergangenheit erwähnt wäre eine Förderung rein des Vorhabens rund um den Dorfplatz nicht möglich gewesen. Für die Vorhaben rund um den Dorfplatz wird versucht noch eine weitere Förderung abzuschöpfen. Ob es entsprechende Fördertöpfe für 2025 geben wird, steht aktuell noch nicht fest.

TOP 3 Haushaltssatzung 2025

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Haushaltssatzung 2025 der Gemeinde Niedernberg in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 14 Nein: 0

Sachverhalt:

Rechtliche Grundlage der Haushaltswirtschaft im Haushaltsjahr ist die Haushaltssatzung mit ihren Anlagen. Gemäß Art. 65 Abs. 1 Gemeindeordnung beschließt der Gemeinderat über die Haushaltssatzung samt ihren Anlagen in öffentlicher Sitzung.

Der Haushaltsplan 2025 wurde in Zusammenarbeit mit den Sachbearbeitern, dem Ersten Bürgermeister, der Kämmerei, mit Unterstützung der Auszubildenden, erstellt. Maßnahmen, die außerhalb des Tagesgeschäfts liegen, wie z. B. größere Investitionen wurden dem Haupt- und

Finanzausschuss am 22.10.2024 und 19.11.2024 vorgestellt. Ergänzungen und Korrekturen wurden entsprechend aufgenommen und im Haushalt eingearbeitet.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung Mitte November einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss über den Haushalt 2025 gefasst.

Die Haushaltssatzung wird nach ihrer Beschlussfassung der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Miltenberg, vorgelegt. Das Landratsamt prüft die Satzung auf ihre Rechtmäßigkeit, eine Genehmigungspflicht einzelner Bestandteile ist nicht gegeben. Nachdem die Rechtsaufsichtsbehörde auf eine Beanstandung verzichtet hat, oder aber eine Frist von einem Monat vergangen ist, wird die Satzung vom Bürgermeister ausgefertigt. Anschließend ist die Haushaltssatzung bekanntzumachen.

Die Festsetzungen der Haushaltssatzung sind in Art. 63 Gemeindeordnung aufgeführt. Bestandteil der Haushaltssatzung ist der Haushaltsplan mitsamt seinen Anlagen. Der Haushaltsplan besteht nach § 1 Kommunalhaushaltsverordnung-Doppik (KommHV-Doppik) aus folgenden Bestandteilen:

- Gesamthaushalt (Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt, je einer Übersicht über die Erträge und Aufwendungen der Teilhaushalte im Ergebnishaushalt und der Einzahlungen, Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen der Teilhaushalte im Finanzhaushalt, Übersicht der Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit)
- Teilhaushalte (inkl. Produktübersicht)
- Stellenplan

Die für Niedernberg relevanten* Anlagen des Haushaltsplans sind:

- der Vorbericht,
- der mittelfristige Finanzplan,
- eine Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen
- eine Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten aus Anleihen, die Kreditaufnahmen und Rechtsgeschäfte, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen, der Rückstellungen und der Rücklagen zu Beginn des Haushaltsjahres

** Die weiteren Anlagen sind nicht von Nöten, da in 2025 z. B. keine Haushaltsermächtigungen von Vorjahren übertragen werden und die Gemeinde Niedernberg kein Sondervermögen besitzt, für das eine eigene Rechnung geführt wird. Weiterhin ist der Haushalt der Gemeinde Niedernberg nicht nach Budgets gegliedert. Der Jahresabschluss ist dem Gemeinderat bekannt und liegt dem Landratsamt vor, dieser ist nicht separat nochmals angefügt.*

TOP 4	Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf den Flurnummern 7000/68 und 7000/69
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

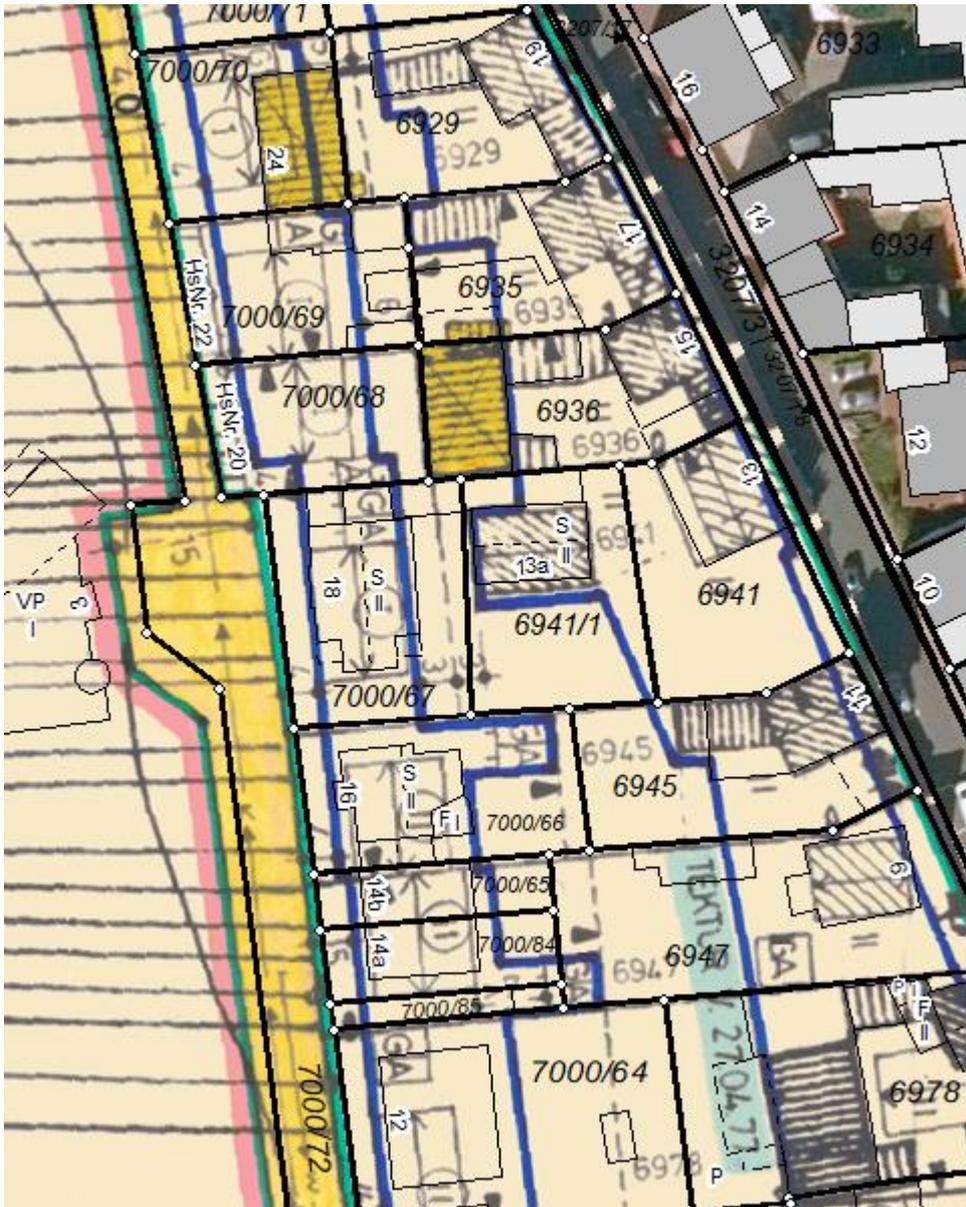
Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 03.13 für die Fl.Nr. 7000/69 dahingehend, dass auf dem Grundstück ein zweigeschossiges freistehendes Einzelhaus mit Walmdach möglich wird. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, dass diese die Kosten des bauleitplanerischen Verfahrens übernehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 14 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 7000/69, Tafelweg 22, hat einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Auf dem Grundstück soll eine freistehende Bebauung ermöglicht werden.



Das Grundstück ist derzeit bereits bebaubar. Der Bauherr wünscht von folgenden Eckpunkten abzuweichen (Festsetzung Bebauungsplan -> Wunsch Bauherr):

- Grenzbebauung zu Fl.Nr. 7000/68 (Tafelweg 20) -> keine Grenzbebauung
- Satteldach und Firstrichtung entlang der Straße -> Walmdach
- Eingeschossige Bebaubarkeit -> zwei Vollgeschosse
- Traufhöhe 4 Meter -> Traufhöhe 6 Meter

Aufgrund der erforderlichen Befreiungen stellt das Landratsamt keine Baugenehmigung in Aussicht, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bis einschließlich Hausnummer 16 ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hausnummer 18 wurde abweichend vom Bebauungsplan zweigeschossig errichtet, Hausnummer 26 ist eingeschossig.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Tafelweg 20 ist mit der Bebauungsplanänderung einverstanden.

Die Antragsteller haben sich bereit erklärt die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand I“ Nr. 03.13, Tafelweg 22, vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stattfinden.

TOP 5	Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf der Flurnummer 11610
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

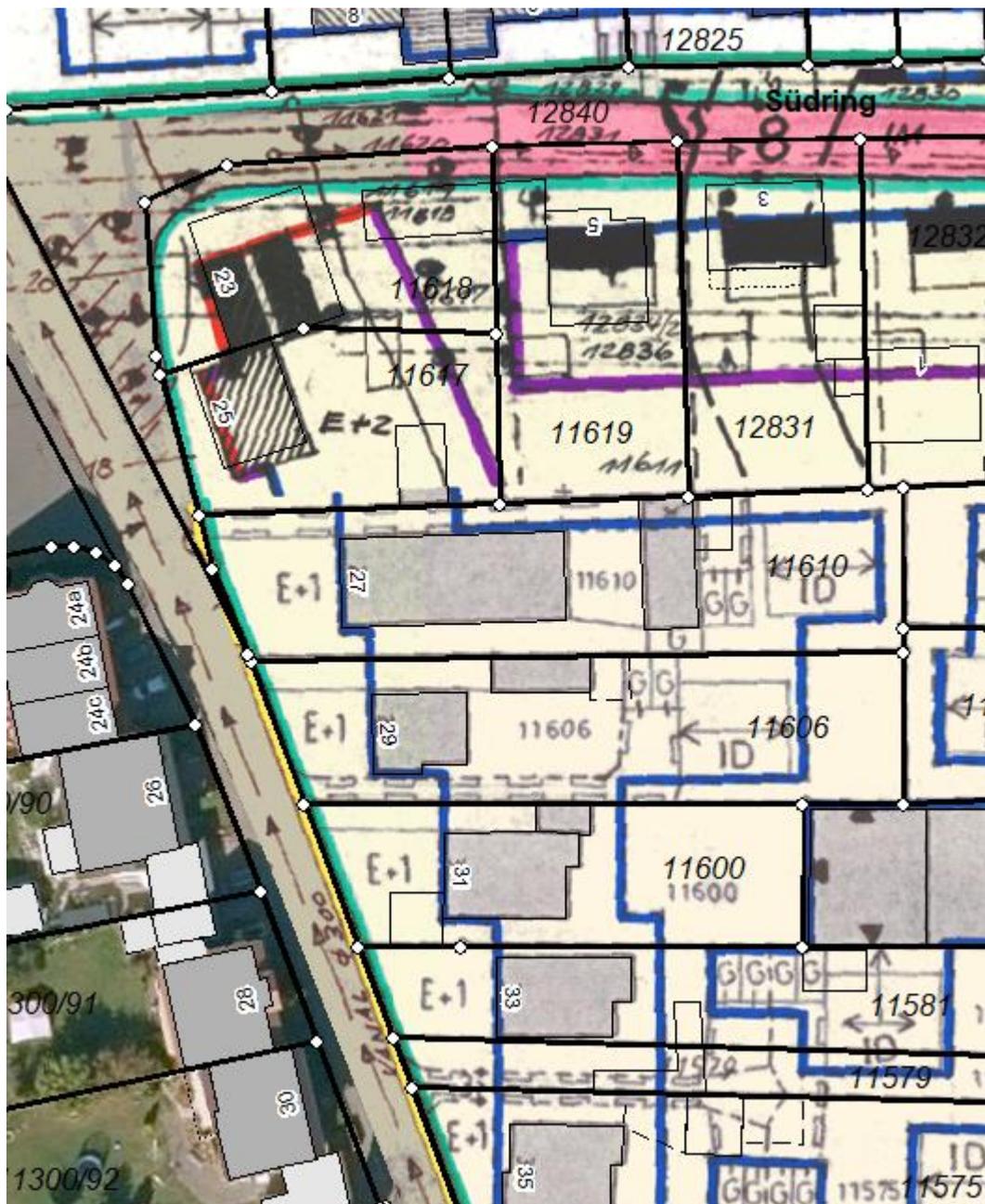
Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 06.18 für die Fl.Nr. 11610 dahingehend, dass auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Einzelhaus mit Pultdach möglich wird. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, dass diese die Kosten des bauleitplanerischen Verfahrens übernehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 Nein: 1

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27, hat einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Auf dem Grundstück soll im rückwärtigen Bereich ein Einfamilienhaus mit Pultdach entstehen.



Das Grundstück ist derzeit bereits bebaubar. Der Bauherr wünscht von folgenden Eckpunkten abzuweichen (Festsetzung Bebauungsplan -> Wunsch Bauherr):

- Satteldach 35-44° -> Pultdach 5°
- Traufhöhe 4,00 m -> 7,45 m
- Ein Vollgeschoss -> zwei Vollgeschosse

Aufgrund der erforderlichen Befreiungen stellt das Landratsamt keine Baugenehmigung aus, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte am 25.06.2024 bereits im Rahmen des Bauantrags sein gemeindliches Einvernehmen erteilt. Ein brandschutzrechtliches Problem besteht nach Rücksprache mit der Brandinspektion nicht.

Die Antragsteller haben sich bereit erklärt die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand I“ Nr. 06.18, Großwallstädter Straße 27, vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stattfinden.

TOP 6	Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.14, Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg stellt den Bebauungsplan „Altbauggebiet I+II“ unter der Nr. 11.14 als einfachen Bebauungsplan neu auf. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 5

Sachverhalt:

Der derzeitige Bebauungsplan „Altbauggebiet I+II“ ist im Jahre 1993 erst aufgestellt worden. Damals wurden vermutlich die Bestände aufgenommen. In den vergangenen Jahren waren zahlreiche Einzeltekturen von Nöten oder die Bauanträge wurden mit Befreiungsanträgen im Genehmigungsverfahren eingereicht. Bestandsgebäude, welche aufgrund ihrer Bausubstanz nicht mehr erhalten werden können, können aufgrund des Abstandsflächenrechts und da damals nicht überall Baulinien festgelegt wurden größtenteils nicht wieder an bestehender Stelle errichtet werden. Aktuell wäre für die Maßnahmen auf dem Dorfplatz eine Tektur von Nöten.

Im Bereich des „Altbauggebiets“ sind die Bauvorhaben individuell zu beurteilen. Sie müssen sich eingliedern, aber faktisch ist nahezu jedes Grundstück einzeln zu betrachten. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor den Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan neu aufzustellen.

In Bereichen von einfachen Bebauungsplänen sind zwingend Baugenehmigungen für Bauvorhaben einzureichen. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind nicht möglich. Diese konnten jedoch, wie zu Beginn beschrieben, auch in der Vergangenheit kaum umgesetzt werden.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes „Altbauggebiet I+II“ Nr. 11.14 vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stattfinden. Die Grundstücke sind bereits bebaut, so dass die Gemeindeverwaltung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Ein erster Entwurf für den einfachen Bebauungsplan ist angefügt. Dieser wird noch verfeinert und soll dann in der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung zur Billigung vorgelegt werden.

TOP 7	Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain, Beteiligungsverfahren
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg bringt keine Einwände gegen die Regionalplanänderung vor.

Abstimmungsergebnis: Ja: 14 Nein: 0

Sachverhalt:

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat beschlossen das Kapitel 5.2 „Energie“ des Regionalplans fortzuschreiben. Das Beteiligungsverfahren ist eingeleitet. Die Öffentlichkeit wurde bereits im Amts- und Mitteilungsblatt vom 15.11.2024 auf die Beteiligungsmöglichkeit hingewiesen. Die Unterlagen sind unter https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00223/index.html einsehbar.

Die Gemeinde Niedernberg ist bei der Festsetzung der Vorrangflächen für Windkraft direkt betroffen. Teile der Waldflächen im Dachsberg sind als Vorranggebiet für Windenergie ausgewiesen. Da die Gemeinde selbst Grundstückseigentümer der Vorrangflächen ist, liegen alle Schritte in der Hand der Gemeinde. Die Planungshoheit wird nicht abgegeben.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 19.03.2024 dafür ausgesprochen, die Planungen der Windkraftanlage zu unterstützen. Sobald hier nähere Informationen vorliegen, wird der Gemeinderat wieder informiert und kann über einen etwaigen nächsten Schritt entscheiden.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt keine Einwände gegen die Regionalplanänderung vorzubringen.

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in