



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.02.2025  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 21:22 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

### Ausschussmitglieder

Bieber, Udo  
Falinski, Julia  
Gayer, Simone  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Niebauer, Janet  
Reinhard, Peter  
Wenzel, Alexander

### Schriftführer/in

Debes, Marion

### Verwaltung

Hartlaub, Siegbert

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Ausschussmitglieder

Linke, Julia, Dr.  
Linke, Thomas  
Oberle, Hannelore  
Uhrig, Christian

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |                 |
|------------|---|-----------------|
| <b>1</b>   | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss  |                 |
| <b>1.1</b> | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Wandhöhe                               |                 |
| <b>1.2</b> | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - südlicher Teil entlang der Ilbenstraße |                 |
| <b>1.3</b> | Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss  | <b>021/2025</b> |
| <b>2</b>   | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss   | <b>019/2025</b> |
| <b>3</b>   | Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss  | <b>020/2025</b> |
| <b>4</b>   | Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Mainufer; Sachstand Baumbewässerung  | <b>008/2025</b> |
| <b>5</b>   | Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Mainufer; Zustand Linden auf dem Dorfplatz   | <b>022/2025</b> |
| <b>6</b>   | Innerorts- und Hinweisbeschilderung; Sachstand  | <b>009/2025</b> |
| <b>7</b>   | Innerorts- und Hinweisbeschilderung; Antrag der SPD-Fraktion auf Gebührenbefreiung für Vereine und gemeinnützige Einrichtungen                          | <b>023/2025</b> |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 20:00 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 03.12.2024 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 7:0; Stimmenthaltungen: 3).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	---

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Wandhöhe</b>
----------------	--

### Beschluss:

Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,50 Metern im Bebauungsplan festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 4**

### Sachverhalt:

Im Rahmen der Vorstellung des Tagesordnungspunktes kam der Vorschlag auf eine Wandhöhe von 7,50 Meter in den vorgelegten Bebauungsplan mit aufzunehmen.

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - südlicher Teil entlang der Ilbenstraße</b>
----------------	--

### Beschluss:

Die südlichen Grundstücke entlang der Ilbenstraße, für welche es eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2008 gibt, werden aus dem Flächenumgriff herausgenommen.

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

### Sachverhalt:

Im Rahmen der Vorstellung des Tagesordnungspunktes kam der Vorschlag auf die südlichen Grundstücke entlang der Ilbenstraße, für welche es eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2008 gibt, aus dem Flächenumgriff herauszunehmen.

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.14, Bebauungsplanneuaufstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
----------------	---

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 06.02.2025. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 3**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Altbaugelände I+II“ unter der Nummer 11.14 im beschleunigten Verfahren gefasst. Ziel ist die Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplans.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.12.2024 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.

Aufgrund der kritischen Nachfragen aus den Reihen der Gemeinderatsmitglieder haben der gemeindliche Planer Herr Matthiesen mit der Gemeindeverwaltung die angefügte Übersicht ausgearbeitet. Herr Matthiesen ist zum Tagesordnungspunkt anwesend.

Die Verwaltung empfiehlt, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

<b>TOP 2</b>	<b>Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 13.02.2025. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

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

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ unter der Nummer 03.13 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummer 7000/69, Tafelweg 22, die Errichtung eines zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhauses mit Walmdach ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.12.2024 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 informieren und zu äußern.

Die Verwaltung empfiehlt, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

<b>TOP 3</b>	<b>Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 13.02.2025. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

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

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ unter der Nummer 06.18 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnum-

mer 11610, Großwallstädter Straße 27, im rückwärtigen Bereich ein Einfamilienhaus mit Pultdach ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.12.2024 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 informieren und zu äußern.

Die Verwaltung empfiehlt, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

<b>TOP 4</b>	<b>Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Mainufer; Sachstand Baumbewässerung</b>
--------------	---

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Aus dem Gemeinderat kam die Frage, ob eine automatische Bewässerung für die beiden Lindenbäume am Dorfplatz in der Planung vorgesehen sei. Der Sachbearbeiter der Firma Leitsch, Herr Masson, der die dendrologische Baubegleitung und die Auswertung zu den Wurzelsuchgrabungen durchgeführt hat, gab folgende Antwort:

„Ich habe das Projekt und die Linden noch gut vor Augen. Die Bewässerung wurde für die geplanten Wurzelvorhänge im Bereich der Wurzelschnitte angesprochen. Diese sollten für drei Vegetationsperioden nach Errichtung feucht gehalten werden und nicht austrocknen. Eine kontinuierliche Bewässerung für die restliche Baumscheibe (nach dem geplanten Bodenaustausch) wird in den Dokumenten vom 06.07.2022 und 14.09.2023 nicht aufgegriffen.

Es wurde jedoch angesprochen, dass eine gezielte Düngung nach vorheriger Bodenprobe und eine zusätzliche Bewässerung für einen begrenzten Zeitraum (z.B. drei Vegetationsperioden) vitalitätssteigernd auf die Bäume wirken können. Diese Maßnahme würde auch die Erschließung des neu aufgebrachtene Baumsstrats in der Baumscheibe bzw. die Wurzelneubildung unterstützen.“

Die Bewässerung kann auch manuell über eine Bewässerungsdrainage erfolgen. In Bezug auf das Podest weist Herr Masson in seinem Protokoll vom 14.09.2023 darauf hin, dass auf die erforderliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit zur Erhaltung des Wurzelbereiches geachtet werden soll. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Wurzeln über eine Bewässerungsdrainage mit Wasser zu versorgen.

<b>TOP 5</b>	<b>Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Mainufer; Zustand Linden auf dem Dorfplatz</b>
--------------	--

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Bei der routinemäßigen Baumkontrolle durch den Bauhof wurde an einem der beiden denkmalgeschützten Lindenbäume ein Pilzbefall festgestellt.

Das Sachverständigenbüro baum4 (früher Leitsch) wurde zur Beurteilung des Pilzes und seine Auswirkung auf die Standfestigkeit des Baumes angefragt. Das Büro hat die Gemeinde bei den aktuellen Planungen zum Dorfplatz in Bezug auf die Bäume beraten und bisherige Maßnahmen begleitet.

Frau Lehmann vom Büro baum4 hat die Anfrage der Gemeindeverwaltung wie folgt beantwortet: „Ich stufe den Pilz anhand der Bilder als Zunderschwamm ein; an der Linde sollte man daher auf jeden Fall eine Eingehende Untersuchung (per Bohrwiderstandsmessung) durchführen.“

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg wird auch von der Naturschutzbehörde eine genauere Untersuchung des befallenen Baumes als sinnvoll und notwendig erachtet. Das Landratsamt wird sich zu 50% an den Untersuchungskosten beteiligen.

Das Büro baum4 wurde bereits, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, beauftragt.

## **TOP 6 Innerorts- und Hinweisbeschilderung; Sachstand**

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Die Gemeindeverwaltung hat aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 03.12.2024 die Firmen und Vereine bzgl. der Innerorts- und Hinweisbeschilderung kontaktiert. Die Schilder, die nicht mehr gewünscht sind (für die keine Zahlung eingegangen ist), werden nun Anfang März entfernt.

Die Werbetafel am Löschteich wurde ebenfalls wie beschlossen entfernt.

Für die Hinweisbeschilderung im Hansaring gingen bereits ca. 63 % der Zahlungen ein.

Für die Innerortsbeschilderung gingen lediglich ca. 25 % der Zahlungen ein. Es ist davon auszugehen, dass der Nutzen seitens der ausgeschilderten Betriebe/Orte als nicht so hoch eingeschätzt wird.

## **TOP 7 Innerorts- und Hinweisbeschilderung; Antrag der SPD-Fraktion auf Gebührenbefreiung für Vereine und gemeinnützige Einrichtungen**

#### **Beschluss:**

Der Beschluss vom 03.12.2024 wird unverändert beibehalten.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 3**

#### **Sachverhalt:**

Mit Antrag vom 06.02.2025 stellt die SPD-Fraktion folgenden Antrag:

„die SPD-Fraktion im Gemeinderat stellt einen Antrag zur Gebührenregelung für Beschilderungen in unserer Gemeinde.

Wir bitten darum, dass Vereine und gemeinnützige Einrichtungen von der jährlichen Gebühr für Beschilderungen befreit werden. Diese Organisationen leisten einen wichtigen Beitrag zum gesellschaftlichen Leben und zur Gemeinschaft in Niedernberg, weshalb wir eine finanzielle Entlastung in diesem Bereich für sinnvoll und gerechtfertigt halten.

Gewerbebetriebe hingegen sollten weiterhin die entsprechende Gebühr entrichten, da diese durch ihre Beschilderungen in der Regel wirtschaftliche Vorteile erzielen.

Wir würden uns über eine wohlwollende Prüfung und eine zeitnahe Entscheidung freuen.

Gerne stehen wir für eine Diskussion oder weitere Erläuterungen zur Verfügung.“

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.12.2024 den folgenden Beschluss einstimmig gefasst: „Ein Schild an der Innerortsbeschilderung kann künftig jeder Verein, jede Firma, etc., beantragen. Die Kosten hierfür müssen wie im Sachverhalt beschrieben vom Antragsteller übernommen werden. Eine Erweiterung der Standflächen findet nicht statt.“

Der Gemeinderat hat sich trotz der Fortentwicklung (Navigationsgeräte, etc.) für den Erhalt der Innerortsbeschilderung ausgesprochen. Damit einhergehend wurde der Vorschlag der Beibehaltung gegen geringes Entgelt seitens des Gemeinderats eingebracht. Die Gemeinde ist sehr froh über das aktive Vereinsleben in Niedernberg und unterstützt die Vereine auch finanziell in zahlreichen Bereichen. Die Kosten in Höhe von 20 Euro je Schild im Jahr werden als geringfügig angesehen. Bringt dem Verein die Beschilderung einen Mehrwert, ist dieses Geld sicherlich gut investiert. Nicht für alle Vereine ist eine Ausweisung an der Innerortsbeschilderung sinnvoll. Einen Zuschuss für die Beschilderung könnten damit nicht alle Vereine in Anspruch nehmen.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in