



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.05.2025
Beginn:	21:29 Uhr
Ende	21:51 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

### Ausschussmitglieder

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

### Schriftführer/in

Debes, Marion

### Verwaltung

Hartlaub, Siegbert

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

### Ausschussmitglieder

Falinski, Julia  
Hartlaub, Rudi

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |   |                   |
|------------|---|-------------------|
| <b>1</b>   | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen   | <b>046/2025</b>   |
| <b>2</b>   | Umbau Nebengebäude<br>Fl.Nr. 5700/104, Marienbader Straße 18, Niedernberg   | <b>044/2025</b>   |
| <b>3</b>   | Außentreppe am Feuerwehr-Gerätehaus, Entscheidung über Umfang der Sanierungsarbeiten  | <b>040/2025</b>   |
| <b>4</b>   | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung  | <b>049/2025</b>   |
| <b>4.1</b> | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung                      | <b>049/2025/1</b> |
| <b>4.2</b> | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | <b>049/2025/2</b> |
| <b>4.3</b> | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung                                    | <b>049/2025/3</b> |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung   | <b>050/2025</b>   |
| <b>5.1</b> | Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung                       | <b>050/2025/1</b> |
| <b>5.2</b> | Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  | <b>050/2025/2</b> |
| <b>5.3</b> | Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung                                     | <b>050/2025/3</b> |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 21:29 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 01.04.2025 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

1. Neubau Terrassenüberdachung; Möblierungseinzeichnung nach Brandschutzvorgaben  
Fl.Nrn. 7821/1, 7821, Aussiedlerhof-Rosenhof
2. Umbau und Umnutzung Lagerhalle in Fitness-Studio  
Fl.Nr. 5222/1, Siemensstraße 2, 2a

### **TOP 2 Umbau Nebengebäude Fl.Nr. 5700/104, Marienbader Straße 18, 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.

- Dachneigung
- Dachform
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

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

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“. Die Antragsteller beabsichtigten den Neubau eines Nebengebäudes. Das aktuell bestehende Nebengebäude ist nicht genehmigt und soll zunächst abgerissen werden. Der Neubau soll an gleicher Stelle erfolgen. Die Grundfläche des neuen Schuppens ist jedoch deutlich größer geplant als die des aktuell bestehenden Schuppens (aktuell: ca. 16 m<sup>2</sup>; neu: 52,37 m<sup>2</sup>).

#### **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 entsprechenden Gebiet beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, 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 wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück inkl. des neu errichteten Schuppens (Obergrenze  $0,4 + 50 \% = 0,6$ ).

Laut der aktuell vorgelegten Bauantragsunterlagen beträgt die herangezogene Grundfläche für das Wohnhaus 83,71 m<sup>2</sup>; die GRZ I beträgt demnach 0,14.

Für die GRZ II wurde von der Entwurfsverfasserin lediglich die Hälfte der Grundfläche des geplanten Schuppens herangezogen (26,19 m<sup>2</sup>); nach dieser Rechnung läge die GRZ II bei 0,18. Vermutlich geht dieser Ansatz fälschlicherweise aus der Formulierung von § 19 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung hervor („Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden“). Bei Anrechnung der gesamten Grundfläche des Schuppens beträgt die GRZ II 0,22. Damit würde die Festsetzung eingehalten werden.

Jedoch geht aus dem ursprünglichen Bauantrag für das Wohnhaus von 1989 eine andere Grundfläche hervor. Laut der Unterlagen hat das Wohnhaus eine Grundfläche von 117,89 m<sup>2</sup>. Damals wurde eine Grundstücksfläche von 655 m<sup>2</sup> (heute: 620 m<sup>2</sup>) herangezogen. Damit bestand zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses eine GRZ I von 0,18. Eine GRZ II wurde 1989 noch nicht berechnet.

Laut des gemeindlichen Grundstücksprogramms weist das Wohnhaus eine Grundfläche von 114,87 m<sup>2</sup> hervor, was bei der Grundstücksgröße von 620 m<sup>2</sup> zu einer GRZ I von 0,19 führt.

Auch wenn für die GRZ II noch die Grundflächen des geplanten Nebengebäudes sowie die Grundflächen etwaiger Zufahrten und Stellplätze hinzugerechnet werden müssen, ist durch das vorliegende Orthofoto nicht davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans überschritten werden würde.

Die Gemeindeverwaltung gibt den Hinweis bzgl. der abweichenden Grundflächen im Rahmen der gemeindlichen Stellungnahme an das Landratsamt Miltenberg weiter.

#### Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Das Nebengebäude soll komplett außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

#### Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Diese ist im Bebauungsplan für das entsprechende Gebiet mit max. 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe beträgt max. 3,48 m und wird damit eingehalten.

#### Dachneigung und Dachform

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ist Folgendes festgesetzt:

„Die Dächer von Garagen/Nebenanlagen sind als begrüntes Flachdach auszubilden oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes.“

Laut den Bauantragsunterlagen soll der Schuppen mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 17° errichtet werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

ungsplans beantragt. Begründet ist die abweichende Dachneigung und Dachform damit, dass auf dem Schuppen die Installation einer PV-Anlage möglich gemacht werden soll.

#### Nachbarteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

#### Info Landratsamt

Dem Bauantrag lag folgendes Schreiben von der unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Miltenberg, bei:

„[...] Das Nebengebäude soll komplett außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht sehen wir hier die Schaffung eines Bezugsfalls. Selbstverständlich liegt die Entscheidung hoheitlich bei der Gemeinde Niedernberg. [...]“

### **TOP 3      Außentreppe am Feuerwehr-Gerätehaus, Entscheidung über Umfang der Sanierungsarbeiten**

#### **Beschluss:**

Die vorhandene Stahlbeton-Außentreppe am Feuerwehr-Gerätehaus wird 2026 abgerissen und ersetzt. Die Kosten dafür werden im Haushalt 2026 eingeplant.

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

#### **Sachverhalt:**

Die Stahlbeton-Außentreppe am Feuerwehr-Gerätehaus weist starke Abnutzungs- und Verschleißspuren auf. An einigen Stellen gibt es korrosionsbedingte Abplatzungen des Betons und an einer Stufe steht die Armierung bereits über.

Eine Betonsanierung ist auf Grund der Schadensbilder nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Ob eine solche Sanierung auf längere Sicht hält, oder ob es an den gleichen bzw. an anderen Stellen zu neuen Schadensbildern kommt nicht ausgeschlossen werden. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Sanierung der Treppe sinnvoll ist.

Im Haushalt 2025 wurden für die Sanierung der Treppe 15.000 € eingestellt. Der Gemeindeverwaltung liegt ein Angebot zur Sanierung der Treppe vor. Die Sanierungskosten belaufen sich laut dem Angebot auf ca. 14.500 €.

Eine Kostenschätzung über den Abriss der vorhandenen Treppe und eine Neuerrichtung einer Stahltreppe ergab Kosten von ca. 33.000 €.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der hohen Sanierungskosten, verbunden mit der Unsicherheit, ob die Sanierung eine lange Wirkung zeigt, einen Abriss der vorhandenen Treppe und Neubau einer Stahltreppe.

Da die Finanzmittel für eine neue Treppe im Haushalt 2025 nicht abgebildet sind, wird die Maßnahmen in das kommende Jahr 2026 verschoben.

### **TOP 4      Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 03.13 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnum-

mer 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 äußern. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

In Sitzung vom 25.02.2025 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Amtsblatt vom 14.03.2025 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

#### **TOP 4.1    Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

#### **TOP 4.2    Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, 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.

**Abstimmungsergebnis:        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:

- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
- Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz
- Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
- Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

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

- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz
- Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz

jeweils mit Schreiben vom 24.04.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

#### **01 C Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz**

### **Stellungnahme vom 24.04.2025**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Ortsrand I", da auf dem betroffenen Grundstück lediglich Wohnbebauung entsteht, von der im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.

### **Beschlussempfehlung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis zur Errichtung von PV-Anlagen wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **01 D Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz**

### **Stellungnahme vom 24.04.2025**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlicher Ortsrand Teil I" in Niedernberg liegt das Grundstück Fl. Nr. 7000/69 der Gemarkung Niedernberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG ist das v. g. Grundstück nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.13 „Westlicher Ortsrand Teil I“ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

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.

Die Planung für die Bebauung des Grundstücks liegt bereits vor. Es ist die Errichtung eines nicht unterkellerten Wohnhauses vorgesehen. Wesentliche Bodenbewegungen sind daher nicht geplant.

Der Hinweis zum Umgang mit Mutterboden wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen unter D.2 in den textlichen Festsetzungen bereits aufgeführt.

## **01 H Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange**

### **Stellungnahme vom 24.04.2025**

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Westlicher Ortsrand I“, Gemeinde Niedernberg geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
- Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie WWA und Wasserrecht sind zu beachten

### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Begründung geht hervor, dass Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden sind.

Wasserrechtliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Eine Beteiligung des WWA wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Das LRA, Wasserschutz, wurde am Verfahren beteiligt und teilte mit, dass wasserrechtliche Tatbestände aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich sind.

## **02 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Sachgebiet BQ**

### **Stellungnahme vom 03.04.2025**

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern und Funden sind in den Hinweisen unter D.1 bereits in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

<b>TOP 4.3</b>	<b>Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung</b>
----------------	---

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand I“ Nr. 03.13, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 30.04.2025, als Satzung.

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

### **Sachverhalt:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand I“ Nr. 03.13 als Satzung zu beschließen.

## **TOP 5 Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung**

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ unter der Nr. 06.18 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummer 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 äußern. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

In Sitzung vom 25.02.2025 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Amtsblatt vom 14.03.2025 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

## **TOP 5.1 Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

## **TOP 5.2 Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, 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.

**Abstimmungsergebnis: 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:

- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht

- Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
- Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz
- Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
- Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

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

- Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

jeweils mit Schreiben vom 15.04.2025

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

## **A Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht**

### ***Stellungnahme vom 15.04.2025***

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen.

Wir bitten daher die Gemeinde Niedernberg sich zu folgenden Punkten Gedanken zu machen:

#### *Photovoltaikanlage*

Zur möglichen Festsetzung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden werden keine Ausführungen gemacht. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b) BauGB besteht die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

#### *Gründach/Begrünung von Gebäuden*

Es werden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung getroffen.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden zu treffen. Als Teil einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung sind begrünte Gebäude deshalb aus der modernen Stadtplanung nicht mehr wegzudenken. Gebäudebegrünungen wirken wie „natürliche Klimaanlage“ und Luftverbesserer. Gründächer bieten bei der sogenannten „intensiven Begrünung“ die zusätzliche Möglichkeit, weitere Nutzflächen auf den Dächern zu schaffen (um zu Gärtnern, für Freizeit und Erholung).

#### *Nutzung von Zisternen*

Unter den Hinweisen wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass keine konkrete Festsetzung erfolgen solle, um die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Plangebiet sicherzustellen.

In der Begründung wird ebenso erläutert, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch zahlreiche Grundstücke befänden, in denen eine Hinterliegerbebauung zugelassen sei, die aber noch nicht umgesetzt wurde. Grundsätzlich sei zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der Ausnutzung der Flächen eine Änderung von größeren Bereichen oder des gesamten Bebauungsplans sinnvoll. Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung mit Digitalisierung der einzelnen Bebauungspläne werde die Gemeinde dann jeweils eine Überarbeitung des Gesamtbebauungsplans vornehmen.

Unter diesem Aspekt empfehlen wir, die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen bezüglich des Klimaschutzes zu prüfen, da zukünftig dann doch mehrere Grundstückseigentümer davon betroffen sein werden.

#### ***Beschlussempfehlung***

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

### *Photovoltaikanlage*

Auf die Festsetzung zur Errichtung einer PV-Anlage wird verzichtet. Nach GEG ist für die Versorgung von Wohnhäusern mit Wärme und Warmwasser ein 65%-iger Anteil an regenerativen Energien nachzuweisen. Um Technologieoffenheit zu gewährleisten, wird auf die zwingende Festsetzung von PV verzichtet.

### *Gründach/Begrünung von Gebäude/Nutzung von Zisternen*

In Anbetracht der Ausgangslage der Änderungserfordernis (Anpassung der Wandhöhe und Dachform) wird im Rahmen des bereits aufgeführten Gleichbehandlungsgrundsatzes auf die Aufnahme der zusätzlichen Festsetzungen verzichtet.

In die Hinweise wird aufgenommen, dass ein Gründach zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und zur Verringerung des Regenwasserabflusses empfohlen wird.

### *Überarbeitung Gesamtbebauungsplan*

Die Anregungen werden grundsätzlich begrüßt und werden bei einer zukünftigen Überarbeitung des Bebauungsplans, die größere Flächen oder den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen, berücksichtigt.

## **C Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz**

### **Stellungnahme vom 15.04.2025**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans "Südlicher Ortsrand", da auf dem betroffenen Grundstück lediglich Wohnbebauung entsteht, von der im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.

### **Beschlussempfehlung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis zur Errichtung von PV-Anlagen wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **D Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz**

### **Stellungnahme vom 15.04.2025**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortsrand" in Niedernberg liegt das Grundstück Fl. Nr. 11610 der Gemarkung Niedernberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG ist das v. g. Grundstück nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

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) ver-

pflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzu-legen.

#### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung für die Bebauung des Grundstücks liegt bereits vor. Es ist die Errichtung eines nicht unterkellerten Wohnhauses vorgesehen. Wesentliche Bodenbewegungen sind daher nicht geplant.

Der Hinweis zum Umgang mit Mutterboden wird aufgenommen.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen unter D.2 in den textlichen Festsetzungen bereits aufgeführt.

### **G Landratsamt Miltenberg – Brandschutz**

#### **Stellungnahme vom 15.04.2025**

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Zugänglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich ist.

Eine geradlinige Zuwegung mit einer Mindestbreite von 1,25m Breite zur Rettung von Personen mittels tragbaren Leitern ist vorzusehen, wenn die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses 7m zur tatsächlichen Geländeoberfläche nicht überschreitet.

Eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges darüber hinaus über Hubrettungsfahrzeuge wird abgelehnt.

#### **Beschlussempfehlung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der unter D.7 bestehende Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird um Inhalte aus dem Hinweis ergänzt.

### **H Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange**

#### **Stellungnahme vom 15.04.2025**

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Südlicher Ortsrand“, Gemeinde Niedernberg geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
- Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie WWA und Wasserrecht sind zu beachten.

#### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Begründung geht hervor, dass Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden sind.

Wasserrechtliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Eine Beteiligung des WWA wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Das LRA, Wasserschutz wurde am Verfahren beteiligt und teilte mit, dass wasserrechtliche Tatbestände aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich sind.

<b>TOP 5.3</b>	<b>Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand I" Nr. 06.18, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Südlicher Ortsrand I“ Nr. 06.18, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 30.04.2025, als Satzung.

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

**Sachverhalt:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Bebauungsplanänderung „Südlicher Ortsrand I“ Nr. 06.18 als Satzung zu beschließen.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in