



GEMEINDE NIEDERBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.09.2018
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:51 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Buhler, Siegmund
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Reinhard, Peter
Seitz, Eugen
Wenzel, Alexander

Ab TOP 2

Schriftführer/in

Bartl, Uwe

Verwaltung

Debes, Marion
Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Scheuring, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------------|
| 1 | Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen
Fl.Nr. 6612, 6652, Hintermauer 4, Niedernberg | 132/2018 |
| 2 | Umbau, Erweiterung, Teilabbruch von Industriehallen, Umnutzung
einer Fertigungshalle (Gebäude A1+A3) zur Schweißerei
Fl.Nr. 5222, 5226, 5226/1 | 131/2018 |
| 3 | Umbau, Erweiterung, Teilabbruch von Industriehallen, Neubau Ge-
bäude C "Halle Mechanik" mit künftigen Baufenstern und Außenanla-
gen Fl.nr. 5222, 5226, 5226/1, Boschstr. 2, Niedernberg | 130/2018 |
| 4 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 121/2018 |
| 5 | Mitteilung von der Freistellung einer Genehmigung | 123/2018 |
| 6 | Mitteilung über isolierte Befreiung | 122/2018 |
| 7 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanände-
rung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 | 135/2018 |
| 7.1 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanände-
rung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Ergebnis der Öff-
entlichen Auslegung | 135/2018/1 |
| 7.2 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanände-
rung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Ergebnis der Be-
teiligung der Träger öffentlicher Belange | 135/2018/2 |
| 7.3 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanände-
rung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Beschluss zur
Satzung | 135/2018/3 |
| 8 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung
auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 | 136/2018 |
| 8.1 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung
auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Einwendungen der Nachbarn | 136/2018/2 |
| 8.2 | Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung
auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Billigungsbeschluss | 136/2018/1 |
| 9 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard 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 24.07.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen Fl.Nr. 6612, 6652, Hintermauer 4, Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Für die Abweichungen der Firstrichtung wird einer Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“. Mit B-Plan-Änderung im Jahr 1998 wurde die Bebauung dieses Grundstückes ermöglicht.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen. Dabei wird das alte Wohngebäude, Fl.Nr. 6652, Hintermauer 4, abgerissen. Ein Teil der Mauer bleibt stehen, dahinter werden 2 Stellplätze errichtet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6619 wird das neue Wohnhaus errichtet. Sollte auf dem Grundstück Fl.Nr. 6652 wieder eine Bebauung vorgenommen werden, müssten die beiden Stellplätze entsprechend verlegt werden.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes darf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Nach den Berechnungen des Planers ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss. Die Firstrichtung ist nach dem Bebauungsplan von Ost-West. Der Bauherr möchte die Firstrichtung drehen, um später das Dach mit einer Photovoltaikanlage nachrüsten zu können. Für die Dachneigung ist nach dem B-Plan 35°- 45°vorgeschrieben. Die Dachneigung beträgt 45°.

Die GFZ mit 0,23 (B-Plan 0,4) und die GR mit 0,20 (B-Plan 0,5) werden eingehalten. Ebenso die Wandhöhe mit 3,83 m (B-Plan 4,50 m).

Für das Bauvorhaben werden 2 Stellplätze errichtet.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

TOP 2	Umbau, Erweiterung, Teilabbruch von Industriehallen, Umnutzung einer Fertigungshalle (Gebäude A1+A3) zur Schweißerei Fl.Nr. 5222, 5226, 5226/1
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant auf dem ehem. Gelände der Fa. Lithonplus eine Schweißerei. Mit einer Abbruchanzeige wurde bereits ein Teilabbruch von Gebäuden und Hallen auf dem Gelände angezeigt und umgesetzt.

In der bereits eingereichten und genehmigten Nutzungsänderung (Az. 51-602-B-212-2018-2) war geplant die Halle A komplett zu erhalten und zu sanieren. Nach der statischen Beurteilung der Tragkonstruktion hat sich für den Bereich der Achsen 1-9 herausgestellt, dass die Konstruktion starke Beeinträchtigung durch Rost usw. aufzeigt, sodass eine Sanierung nicht sinnvoll ist und ein Rückbau dieses Teilbereichs der Halle A erforderlich wird.

Die neue Halle hat die Maße von 75,15 m x 19,98 m. In der nordwestlich Ecke werden noch die Technikräume mit angebaut, mit den Maßen 5,01 m x 14,48 m. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 8,94 m.

In weiteren Schritten wird eine neue Halle für die mechanische Bearbeitung der Stahlerzeugnisse gebaut.

Im Zuge des Neubaus wird die Außenanlage und Infrastruktur (Versorgung, Entsorgung) erneuert und angepasst.

Grundstücksflächen:

Fl.Nr. 5222	2.096 m ²
Fl.Nr. 5226	23.711 m ²
Fl.Nr. 5226/1	<u>1.669 m²</u>
	27.476 m²

Flächenverteilung- Gebäude:

Gebäude Halle A	1.573,90 m ²
Gebäude Halle B	2.719,53 m ²
Gebäude Halle C	2.266,53 m ²
Gebäude D	<u>161,91 m²</u>
	6.720,97 m²

Überbaute Flächen

Gebäude insgesamt	6.720,97 m ²
Versiegelte Flächen	<u>17.529,03 m²</u>
	24.250,00 m²

Grünflächen **3.259,77 m² = 12 %**

GRZ für die Gesamtflächen der Gebäude	0,24 zulässig 0,8
Baumassenzahl der Gebäude	2,31 zulässig 9,0

TOP 3	Umbau, Erweiterung, Teilabbruch von Industriehallen, Neubau Gebäude C "Halle Mechanik" mit künftigen Baufenstern und Außenanlagen Fl.nr. 5222, 5226, 5226/1, Boschstr. 2, Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand 1“ und ist in diesem Teil als Industriegebiet festgesetzt.

Der Antragsteller plant auf dem ehem. Gelände der Fa. Lithonplus eine Umnutzung zur Fertigung von Stahlbauteilen, dafür ist der Neubau der Mechanik-Werkstatt geplant. Die Halle hat die Maße von 70,00 m x 30,00 m. An der Südostecke wird ein 2-geschossiges Gebäude mit den Maßen 6,45 m x 26,50 m angehängt. Hier werden im Erdgeschoss die Sozialräume und im Obergeschoß Büros und der Aufenthaltsraum untergebracht. Die Halle hat eine Firsthöhe von 14,25 m, der Anbau eine Höhe von 8,44 m.

In der ehem. Halle A ist eine Schweißerei geplant, hier gab es bereits einen Antrag auf Nutzungsänderung, jedoch wird hierfür ebenfalls ein neuer Bauantrag folgen. Die Halle B, eine offene Lagerhalle, soll weiterhin so genutzt werden, jedoch sind hier verschiedene Sanierungsarbeiten durchzuführen (z.B. Dach, Elektrik, Beleuchtung und Fußboden).

Im Zuge des Neubaus wird die Außenanlage und Infrastruktur (Versorgung, Entsorgung) erneuert und angepasst.

Grundstücksflächen:

Fl.Nr. 5222	2.096 m ²
Fl.Nr. 5226	23.711 m ²
Fl.Nr. 5226/1	<u>1.669 m²</u>
	27.476 m²

Flächenverteilung- Gebäude:

Gebäude Halle A	1.573,90 m ²
Gebäude Halle B	2.719,53 m ²
Gebäude Halle C	2.266,53 m ²
Gebäude D	<u>161,91 m²</u>
	6.720,97 m²

Überbaute Flächen

Gebäude insgesamt	6.720,97 m ²
Versiegelte Flächen	<u>17.529,03 m²</u>
	24.250,00 m²

Grünflächen **3.259,77 m² = 12 %**

GRZ für die Gesamtflächen der Gebäude	0,24 zulässig 0,8
Baumassenzahl der Gebäude	2,31 zulässig 9,0

TOP 4 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgaragen
Fl.Nr. 3120/223, Spessartstr. 5, Niedernberg

TOP 5 Mitteilung von der Freistellung einer Genehmigung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Ausbau des Dachgeschosses, Nutzungsänderung in Dreifamilienwohnhaus
Fl.Nr. 6003, Heckenweg 19, Niedernberg
2. Nutzungserweiterung vom Frühstücksraum zum Tagescafe
Fl.Nr. 7575/29, Rosenstraße 2, Niedernberg

TOP 6 Mitteilung über isolierte Befreiung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung eines Gartenpavillons
Fl.Nr. 7000/60, Römerstr. 3, Niedernberg

TOP 7 Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13

Zur Kenntnis genommen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 3.11. im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 7000/54 die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Privatgelände der derzeitigen Gärtnerei ermöglicht werden. Eine Aufgabe der Gärtnerei ist aktuell nicht geplant, vielmehr wurde die Überplanung des Grundstücks im Ganzen für etwaige Veränderungen in der Zukunft vorgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 04.05.2018 bekanntgemacht. In diesem Rahmen hatten die Bürger die Möglichkeit sich zur Bebauungsplanänderung zu informieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.07.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt. Sie wurde im Amtsblatt vom 03.08.2018 bekannt gemacht. Die Nachbarn erhielten die Unterlagen direkt zugesandt.

TOP 7.1	Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanänderung auf FI.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung
----------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

TOP 7.2	Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanänderung auf FI.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
----------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg stimmt der redaktionellen Anpassung zu. Die weiteren Änderungsvorschläge werden nicht aufgegriffen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2

Sachverhalt:

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Folgende Stellungnahme ging ein:

Stellungnahme des **Landratsamts Miltenberg**, eingegangen beim Planer FM:

„zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil 1“ beschlossen. Auf dem Grundstück Pfarrer-Seubert-Straße 13 befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Hinter dem Gewächshaus soll eine weitere Bebauung mit bis zu drei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Im bestehenden Bebauungsplan ist für dieses Grundstück kein Baufenster vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gegen die geplante Ausweisung von drei Baufeldern für eine Wohnbebauung auf dem derzeit für eine Gärtnerei genutzten Grundstück bestehen aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände sofern noch Folgendes beachtet wird:

Präambel

In den Änderungsentwurf ist eine Präambel der Rechtsgrundlagen aufzunehmen, auf die sich die Bebauungsplanänderung stützt.

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes.

Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone, die für das Plangebiet gelten soll, ist mit dem Plangebiet durch einen Pfeil oder einen schwarzen Strich zu verbinden.

Wohneinheiten

Es wird empfohlen, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baufeld festzusetzen.

Dachform

Die Dachform „Satteldach“ (SD) ist in der Planlegende zu erläutern.

Dachneigung

Es wird empfohlen, eine maximal zulässige Dachneigung festzusetzen.

Grenzgaragen

Es wird empfohlen, zu den Grenzgaragen nähere Festsetzungen zu treffen. Ferner ist die Grenzgarage/Nebenanlage (Ga/Na), welche direkt an das Grundstück Fl.Nr. 7000/83 angrenzt, auch farblich „rot“ zu hinterlegen, wie es bei den anderen Ga/Na des Geltungsbereiches der Fall ist.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Planteil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl mit dem entsprechenden Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung als auch durch Buchstaben gekennzeichnet. In der Legende werden lediglich die Buchstaben erläutert. Wir bitten, dieses Planzeichen einheitlich in der Planlegende bei der Erläuterung zu verwenden.

Verweis auf Bebauungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordwestlicher Ortsrand“ weiterhin gelten sollen. Da hier der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“ geändert wird, sollen vermutlich die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise dieses Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand – Teil 1“ gelten. Wir bitten um Berichtigung.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bitten wir folgende Festsetzung zum Artenschutz zu übernehmen:

„Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte ist ein Abbruch erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

C) Immissions- und Bodenschutz

Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 7000/54, 7000/83) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem 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 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil 1“ somit keine Bedenken.

Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben grenzt direkt an den Sportplatz der Gemeinde Niedernberg an. Für das geplante Vorhaben liegt eine Schalltechnische Untersuchung des TÜV SÜD vom 03.07.2018 (Bericht-Nr. F18/209-LG) vor. In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzung der unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen,
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzungen in dem Vereinshaus „Musicum“ (im Wesentlichen Proben von örtlichen Musikkapellen).

Beurteilung:

Bei der Berechnung der außerhalb des Schulsportes stattfindenden Sportaktivitäten wurde von folgenden Nutzungen ausgegangen:

- Donnerstag: 17:00 bis 19:00 Uhr: Turnverein Niedernberg, Leichtathletiktraining,
- Freitag: 18:30 bis 20:00 Uhr: Turnverein Niedernberg, Fußballtraining AH-Mannschaft,
- An Sonn- und Feiertagen erfolgt keine regelmäßige Nutzung der Anlagen.

Kritisch ist gemäß der oben genannten schalltechnischen Untersuchung der Einsatz einer Starterklappe beim Sprintstart usw.

Da diese Starterklappe in der Regel im jeweiligen Zielbereich des Sprints (50 m, 75 m bzw. 100 m) von der Aufsichtsperson mittig in der Laufbahn ausgelöst wird und das Plangebiet direkt südlich an die Laufbahn anschließt, ist um die jeweiligen Zielbereiche (und somit auch in den entsprechenden angrenzenden Flächen des Plangebietes) bereits bei einem zweimaligen Auslösen der Starterklappe innerhalb des 2-stündigen Trainingsbetriebes **eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet zu erwarten.**

Vor der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit den Verantwortlichen für die Laufbahn zu klären, ob bzw. wie Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen in Zukunft ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes von der oben beschriebenen, relativ geringen Nutzung der nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze, außerhalb des Schulsportes abhängt. Bei einer intensiveren Nutzung kann der zulässige Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Nähe zu den Sportplätzen leicht überschritten werden. Auch hier wäre mit den Verantwortlichen der Sportplätze zu klären, ob die oben beschriebene, relativ geringe Nutzung der nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze, außerhalb des Schulsportes auch für die Zukunft realistisch erscheint.

Zu Teil A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Die Anregungen zu „Präambel, Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen, Nutzungsschablone, Dachform, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Verweis auf Bebauungsplan“ werden in der endgültigen Planfassung berücksichtigt.

Wohneinheiten

Es wird keine Festsetzung für die zulässige Zahl von Wohneinheiten vorgenommen. Die Baufelder sind so klein, dass max. zwei WE möglich sind und diese Zahl ist verträglich.

Dachneigung

Auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, da eine Firsthöhe festgesetzt ist.

Grenzgaragen

Die Kennzeichnung von Garagen/Nebenanlagen wurde über eine Baugrenze und nicht durch eine rot gestrichelte Linie vorgenommen.

Um zu vermeiden, dass die Dächer von Garagen/Nebenanlagen zu hoch werden, wird eine Firsthöhe von 6,0 m festgelegt.

Zu Teil B) Natur- und Landschaftsschutz:

Die Festsetzung ist größtenteils schon enthalten. Sie wird um den letzten Satz ergänzt.

Zu Teil C) Immissions- und Bodenschutz:

Auszug aus dem Gutachten vom TÜV Süd vom 03.07.2018, Top 8 „Zusammenfassung“:

„Für den Fall, dass zukünftig auf dem Sportplatzgelände eine Turnhalle/Sporthalle errichtet wird sind bei deren Realisierung die durch die Nutzung verursachten und innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen zu bewerten.

Analog zu den in Punkt 4.2 behandelten Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Musicum gilt jedoch auch hier dass durch die bestehende und unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung bereits eine konkrete Schutzbedürftigkeit im Einwirkungsbereich besteht.

Abhängig vom konkreten Standort einer derartigen Halle wären durch das Heranrücken des hier zu betrachtenden Plangebietes um etwa 20 m u.U. dort ohnehin nur geringfügig höhere Pegel wirksam als an der bestehenden Wohnbebauung.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen bei der Nutzung der Halle (z. B. Schließend der Fenster, entsprechende Orientierung der Fensterflächen) im Plangebiet und der südlich anschließenden Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen bzw. der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

Eine entsprechende bzw. zumindest ähnliche Argumentation kann auch bzgl. bei einer evtl. geplanten Erweiterung der bestehenden Kinderkrippe geführt werden.

Hierzu wäre anzumerken, dass der Standort noch deutlich weiter vom Plangebiet und somit auch von der Bestandsbebauung entfernt ist und die von Kindern z.B. auf den Freispielflächen ausgehende Geräusche grundsätzlich als sozial adäquat einzustufen sind.“

Die o. g. Erläuterungen finden auch auf die Nutzung von Starterklappen Anwendung. Da es sich um nur sehr wenige Tage im Jahr handelt, an denen mit Beeinträchtigungen durch eine Starterklappe zu rechnen ist, werden diese in Kauf genommen.

Von Seiten der Verantwortlichen, der Gemeinde Niedernberg, ist von keiner enormen Erhöhung der Nutzung des Platzes auszugehen. Dennoch lässt eine Ausweitung des Sportbetriebs keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erwarten. Der Gutachter Herr Leiker vom TÜV Süd nimmt hierzu wie Folgt Stellung: „für den Fall, dass eine Ausweitung des Fußball-Trainingsbetriebes auf 4 Stunden des Tages erfolgt werden die zulässigen Werte im Plangebiet auch weiterhin eingehalten bzw. unterschritten. Gleiches gilt für das Leichtathletiktraining mit der beschriebenen Einschränkung bzgl. der Starthilfen. Erfolgt Trainingsbetrieb in identischem täglichen Umfang an mehreren Tagen der Woche resultieren hieraus keine höheren Immissionen.“

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere zu den Abendstunden und an den Wochenenden keine Sportveranstaltungen stattfinden.

Die redaktionellen Anpassungen wurden seitens der Gemeindeverwaltung übernommen. Die restlichen Punkte werden nicht angepasst.

TOP 7.3	Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Beschluss zur Satzung
----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand I“ Nr. 3.11, ausgearbeitet von den Planer FM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 18.09.2018 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 3.11. im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 7000/54 die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Privatgelände der derzeitigen Gärtnerei ermöglicht werden. Eine Aufgabe der Gärtnerei ist aktuell nicht geplant, vielmehr wurde die Überplanung des Grundstücks im Ganzen für etwaige Veränderungen in der Zukunft vorgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 04.05.2018 bekanntgemacht. In diesem Rahmen hatten die Bürger die Möglichkeit sich zur Bebauungsplanänderung zu informieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.07.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt. Sie wurde im Amtsblatt vom 03.08.2018 bekannt gemacht.

Die 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. 3.11 als Satzung zu beschließen.

TOP 8	Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ unter der Nr. 6.17 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5, eine Hinterliegerbebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 03.08.2018 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Nöten. Dennoch wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Gelegenheit besteht sich zur Planung zu äußern.

TOP 8.1	Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Einwendungen der Nachbarn
----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lässt keine Änderungen in der Planung vornehmen.

Zurückgestellt

TOP 8.2	Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Billigungsbeschluss
----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 29.08.2018. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Zurückgestellt

- Durch die **Sturmschäden** am Sonntagabend wurde ein Großeinsatz der Feuerwehr und des Bauhofpersonals ausgelöst. Die Feuerwehr hatte knapp 50 Einsätze. Die Aufräumarbeiten sind noch in vollem Gange.
Im Friedhof wurde das Glasbild in der Aussegnungshalle beschädigt. Im Moment wird mit Hilfe der Fa. Rudi Hartlaub der Friedhof von umgefallenen Bäumen, etc. freigeräumt. Die Sperrung des Friedhofs wird voraussichtlich noch bis Donnerstag anhalten. Arbeiten wie die Reparatur des Zauns oder des Glasbildes werden noch länger andauern. Die Beerdigung, welche für Montag geplant war, musste abgesagt werden und wird am Freitag nachgeholt. Die Stadt Aschaffenburg begann heute auch mit der Freiräumung des Fahrradwegs Richtung Aschaffenburg. Der Fahrradweg am Stadtweg ist frei.
Ein großes Dankeschön an Feuerwehr und Bauhof für ihren Einsatz.
- **Verkehrssituation Heckenweg:** Im Gemeinderat wurde der Beschluss gefasst, im Heckenweg die Spielstraße (zwischen Römerstr. und Rhönstr.) in eine 30 km/h-Zone umzuwidmen. Es gibt zahlreiche widersprüchliche Meinungen der Anwohner, außerdem wurde zwischenzeitlich von der Regierung Unterfranken eine Stellungnahme der Gemeinde angefordert. Die Gemeindeverwaltung hat sich entschlossen vorerst einen Testbetrieb durchzuführen. Hierfür werden die Berliner Kissen zwischen 2 unbebaute Grundstücke montiert, um Erfahrungen zu sammeln.
- **Verkehrssituation Rosenstraße:** In der Rosenstr. gibt es ähnliche Probleme. Die Anwohner haben das Empfinden, dass hier zu schnell gefahren wird. Hier werden nach Information der Anwohner zwei Berliner Kissen aufgebracht und eine Markierung, 30 km/h-Zone, auf den Boden aufgebracht.
- In der **Großwallstädter Straße** wird mit dem **Bau der Druckleitung** in Kürze begonnen. Der Radweg wird über den westlichen Weg am Hotelsee umgeleitet. Die Anwohner im Wochenendgebiet müssen während der Arbeitszeit der Baufirma über den Weg zur Brücke ein- und ausfahren. In der anderen Zeit wird die Baustelle abgesichert, dass die Durchfahrt für Anlieger gewährleistet ist.
- Die **Baustelle B469** wird im Moment eingerichtet. Zunächst wird die Zu- und Abfahrt saniert. Am Ende wird noch der Asphalt zwischen Niedernberg und Großostheim-Mitte ausgetauscht. Das Straßenbauamt Aschaffenburg wurde vom Bürgermeister und dem zuständigen Sachbearbeiter darauf hingewiesen, dass die Ampelschaltung (Grünphase) an der Kreuzung Großostheim/Stockstadt/Aschaffenburg für die Linksabbieger verlängert werden muss. Im Zuge der Maßnahme wird der Fahrradweg Richtung Großostheim an der Stelle der Überfahrt der Auf- und Abfahrt optimiert.
- Der Mobilfunkbetreiber **Vodafone** hat eine Mitteilung über eine Änderung am Maststandort **Schleuse** überlassen.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer