



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE  
SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES**

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.10.2018  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 20:13 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

**Ausschussmitglieder**

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

**Schriftführer/in**

Bartl, Uwe

**Verwaltung**

Debes, Marion  
Hartlaub, Siegbert

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1      Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung  
auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5
  
- 1.1    Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung **136/2018/2**  
auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Einwendungen der Nachbarn
  
- 1.2    Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung **136/2018/1**  
auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Billigungsbeschluss
  
- 2      Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Be-      **147/2018**  
reich der Altablagerungen Römerstraße
  
- 3      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 25.09.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5</b>
--------------	---

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Einwendungen der Nachbarn</b>
----------------	---

**Zur Kenntnis genommen**

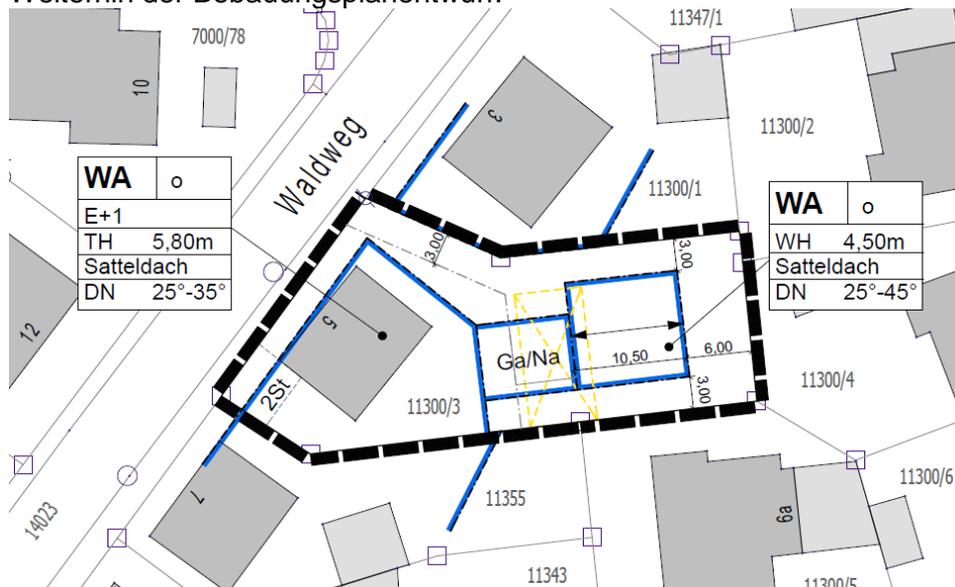
**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 14.08.2018 reichten die Eigentümer der Großwallstädter Straße 6 A, mit Schreiben vom 22.08.2018 die Eigentümer der Großwallstädter Straße 4 und mit Schreiben vom 03.09.2018 die Eigentümer der Großwallstädter Straße 6 Einwendungen ein. Da sich alle drei Einwendungen sehr ähnlich sind, bzw. identisch sind, wird nicht jede Einwendung im Folgenden einzeln zitiert und bewertet. Sie sind jedoch Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt.



Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das markierte Grundstück (Waldweg 5).

Weiterhin der Bebauungsplanentwurf:



Die Einwendungen der Großwallstädter Straße 6 werden nicht weiter in die Bewertung mit einbezogen, da sie die gleichen Punkte beinhaltet wie die anderen Stellungnahmen und das Grundstück mit einer Entfernung von ca. 10 Metern lediglich diagonal angrenzt.

**Einwendungen:** „Durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im hinteren Grundstücksbereich des Grundstückes Fl. Nr. 11300/3, Waldweg 5, wird die Wohn- und Lebensqualität aller angrenzenden Grundstücksanwohner massiv beeinträchtigt. Bei den eingezeichneten Mindestgrenzabständen von 3m seitlich und 6,15m nach hinten, einer zulässigen Dachneigung von 45° und damit 2 Vollgeschossen ergibt dies eine Firsthöhe von ca. 10m. Diese Bebauung ist keinesfalls nachbarschaftsverträglich und widerspricht dem Rücksichtnahmegebot auch wenn die Mindestgrenzabstände nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.“

**Bewertung:** Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus geplant, von welchem keine besonderen Beeinträchtigungen für die Nachbarn ausgehen. Zur Großwallstädter Straße 6 A ist ein Abstand nach bayerischer Bauordnung von 3 Metern geplant, dieser Abstand ist marginal geringer wie im umgekehrten Fall vorhanden, auch eine Verschattung oder Ähnliches ist nicht zu befürchten, da es sich um ein im Süden gelegenes Grundstück handelt. Vielmehr soll das bestehende Nebengebäude abgebrochen werden, somit ist eine Beeinträchtigung des Grundstücks nicht zu erwarten. Zur Großwallstädter Straße 4 ist ein Abstand von 6 Metern geplant, so dass auch hier keine Beeinträchtigung des Grundstücks zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung spiegelt die tatsächliche Größe der bereits vorhandenen Gebäude wider. Für die noch nicht bebauten Grundstücke wurde in diesem Gebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,80 Metern und einem Satteldach mit Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad festgesetzt. Die in der Großwallstädter Straße errichteten und bei diesem Bauleitplanverfahren betroffenen Grundstücke weisen laut der Gemeindeverwaltung vorliegender Bauakten folgende Höhenverhältnisse auf:

Fl.Nr.	Trauf-/Wandhöhe	Firsthöhe	Dachneigung
11300/1 (neu)	6,40 m	10,62 m	38°
11355	~ 5,50 m	9,00 m	30°
11300/2	3,40 m	7,72 m	35°
11300/4	3,49 m	9,04 m	ca. 34°
11300/6	3,50 m	8,70 m	35°
11300/5	3,15 m	8,00 m	36°

Der Großteil der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben die mögliche Bauhöhe nicht ausgenutzt, was nicht zum Nachteil von anderen Bauten führen kann.

Das neu geplante Baufenster weist nur eine Wandhöhe von 4,50 Metern auf, dafür die Möglichkeit eines etwas steileren Daches. Damit beträgt die maximale (bei maximaler Ausnutzung der Höhe) Firsthöhe 9,5 Meter. Durch die Möglichkeit des steileren Daches, welches bei z. B. bei der Hinterliegerbebauung im Waldweg 9 ebenfalls ermöglicht wurde, ist das Gebäude zwar höher, dennoch die Frontansicht nicht so breit.

Einwendungen: „Die Antragsteller könnten durch die relativ großzügigen Baugrenzen im derzeit rechtsverbindlichen B-Plan „Südlicher Ortsrand“ das über 60 Jahre alte bestehende Wohnhaus so erweitern und modernisieren, dass hier problemlos ein komfortables Dreifamilienwohnhaus errichtet werden kann. Sofern erforderlich besteht auch die Möglichkeit im Rahmen einer Befreiung die bestehenden Baugrenzen mit dem Wohnhausanbau zu überschreiten. Gegen eine solche Überschreitung wäre unsererseits auch nichts einzuwenden, zumal dann die bereits heute bestehende intensive Versiegelung dieses Grundstückes nicht wesentlich ausgeweitet werden müsste.“

Bewertung: Die bisherige Baugrenze verlief fast parallel zur Straße und ist im oben abgebildeten Bebauungsplanentwurf auf den Nachbargrundstücken angedeutet. Diese Möglichkeiten bestanden bereits seit jeher. Sollte im Rahmen einer Befreiung eine Genehmigung beantragt werden, sind die Nachbarn im Verfahren eingebunden und werden nach Ihrer Zustimmung gefragt. Sollten im Rahmen einer Baugenehmigung berechnete Zweifel vorliegen, würden diese Berücksichtigung finden.

Einwendungen: „Wir haben uns beim Neubau 1980 und bei der Modernisierung mit dem Ausbau zum Zweifamilienwohnhaus 2016 auf die Festsetzungen der rechtsverbindlichen B-Pläne „Wüste Weingärten“ und „Südlicher Ortsrand“ verlassen, wonach eine Bebauung dieses Grundstücksteils auf der Fl. Nr. 11300/3 mit einem Wohnhaus nicht möglich ist. Durch die im geänderten B-Plan zulässige Firsthöhe von über 10m ist eine massive Verschattung unseres Grundstückes zu befürchten.“

Bewertung: Wie bereits im ersten Punkt erläutert, sind die erforderlichen Mindestabstände eingehalten. Eine Verschattung des im Süden befindlichen Grundstücks wird aufgrund des Sonnenstands nicht erfolgen. Das im Osten liegende Grundstück kann bei tiefstehender Sonne im Westen eine geringfügige Verschattung erfahren, was jedoch nicht zu einer relevanten Benachteiligung führt.

Einwendungen: „Der fragliche Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 11300/3 ist Bestandteil einer etwas größeren Grünzone, die sich aus diesem und den drei angrenzenden Grundstücken zusammensetzt. Hier sind viele Vogelarten (Amseln, Rotkehlchen, Rotschwänzchen, Finken, Eichelhäher, Elstern, Sperlinge usw.) zuhause und selbst Fledermäuse kann man hier jeden Abend beobachten. Ein Turmfalkenpärchen hat hier ebenfalls bereits genistet. Dies würde durch die zusätzliche Bebauung stark beeinträchtigt wenn nicht gar verhindert.“

Bewertung: Ein Grünbereich in Form von Gärten besteht lediglich auf dem jetzt überplanten Grundstück zusammen mit den Grundstücken in nördlicher und östlicher Richtung, wobei in einem Garten ein Swimmingpool vorhanden ist. Eine Grünzone zur Großwallstädter Straße 6 A lässt sich nicht erkennen. Auch in eng bebauten Bereichen leben Vögel, dies ist von der Gestaltung der heimischen Gärten abhängig. Letztendlich wird zum Vorteil der Tiere durch die Nachverdichtung ein geringerer Eingriff in die freie Natur vorgenommen.

Einwendungen: „Die in der Änderung des B-Planes vorgesehene Firstrichtung widerspricht der gesamten hier vorhandenen Nachbarbebauung und weist als einziges Wohnhaus eine Ost-West-Richtung auf. Dies ist natürlich den Mindestgrenzabständen geschuldet und zeigt, dass diese Bebauung mit der zulässigen Dachneigung von 45°, die ebenfalls kein Nachbarwohnhaus aufweist, sich an dieser Stelle aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht einfügt.“

Bewertung: Der Großteil der Gebäude im Gebiet weist eine Firstrichtung Nord-Süd auf. Jedoch sind auch vereinzelte Gebäude wie z. B. in der Großwallstädter Straße 1 oder 11 A vorhanden, die eine Ost-West-Firstrichtung aufweisen. Mit der Ausrichtung können die Abstandsflächen eingehalten und dementsprechend die Beeinträchtigung für die Nachbarn geringer gehalten

werden. Zudem trägt die Ost-West-Ausrichtung der heutigen Anforderung, die Sonnenenergie besser nutzen zu können, Rechnung.

Einwendungen: „Die vereinfachten Änderungen des B-Planes auf den Grundstücken Waldweg 9 und 11/11a können nach unserer Meinung jetzt nicht als Maßstab für eine erneute vereinfachte Änderung dieses B-Planes und eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf dem Anwesen Waldweg 5 herangezogen werden. Zum einen hatte das Anwesen Waldweg 11 einen für eine weitere Bebauung wesentlich günstigeren Grundstückszuschnitt und war zudem flächenmäßig erheblich größer. Die zusätzlich ermöglichte Bebauung auf dem Anwesen Waldweg 9 entsprach dann wohl eher einer Gefälligkeitsplanung, weil der Nachbar einer Bebauung mit einem Doppelhaus nicht zugestimmt hatte. Bei einer Breite dieses Baufensters von ca. 6m, welches sich zum Ende hin weiter verengt, einer Tiefe von 11,34m und einer Dachneigung von 45° ist hier eine in neueren Baugebieten völlig ortsuntypische schlauchähnliche Bebauung vorgesehen.“

Bewertung: Das gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche die Nachverdichtung als Ziel haben, vorgesehen. Das Baufenster hat eine Breite von ca. 10 Metern und eine Länge von 10,5 Metern und dementsprechend nicht schlauchähnlich.

Einwendungen: „Die als Grund für die Änderung genannte Nachverdichtung der bebauten Ortslage zur Schaffung von neuem Wohnraum ist, wie vorstehend bereits erwähnt, auch durch eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu erreichen. Dies wäre nach unserer Meinung am ehesten nachbarschafts-, natur- und umweltverträglich und würde die städtebauliche Situation hier nicht erheblich verschlechtern. Die Gemeinde Niedernberg unterstützt die Bürgerinitiativen, die gegen die Umgehungsstraße Sulzbach in den Mainauen und gegen eine ortsnahe Baustraße für die Staustufe kämpfen. Im vorliegenden Fall kann man im Kleinen etwas für den Klimaschutz und gegen die weitere Versiegelung der Landschaft tun.“

Bewertung: Durch die Nachverdichtung im bereits bestehenden Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die Versiegelung von neuen Flächen reduziert. In der heutigen Zeit möchten möglichst viele ihr eigenes Wohnhaus, neigen aber zu einem kleineren Garten mit weniger Nutzfläche, mehr Rasen- und Pflasterfläche. Tiere fühlen sich in der freien Natur außerhalb der bebauten Flächen am Wohlsten. Die Gemeinde Niedernberg befürwortet dementsprechend die Nachverdichtung. Den Vorteil, den man als Nachbar einer unbebauten Fläche hat, ist toll und dementsprechend nachvollziehbar ist der Unmut, wenn dieser Vorteil verloren geht, dennoch entsteht durch die geplante Nachverdichtung keine objektive Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke.

Einwendungen: „Vielleicht besteht ja künftig die Möglichkeit bei solchen Änderungen vorab zumindest die direkt betroffenen Nachbarn einzubeziehen, wie es bei vielen anderen Kommunen üblich ist. Damit würde dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung neben dem Wunschdenken der Antragsteller auch die Meinung der Nachbarn vorliegen.“

Bewertung: Das Bauleitplanverfahren hat eine vorgeschriebene Verfahrensweise. Hierin ist ebenfalls eine Beteiligung der direkt anliegenden Nachbarn vorgesehen. Dieser Verfahrensschritt erfolgt, nachdem der Gemeinderat eine konkrete Planung vorliegen und den Plan grundsätzlich gebilligt hat. Erst danach erfolgt die Beschlussfassung zur Satzung.

Die Gemeinde Niedernberg hat sich als Ziel gesetzt mittels Hinterliegerbebauung eine Nachverdichtung zu ermöglichen und damit die Versiegelung von neuen Flächen zu reduzieren.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren weisen die angrenzenden Grundstücke keine Möglichkeit auf, ebenfalls eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, da die Grundstücke entweder zu klein sind oder die Hinterliegerbebauung bereits ermöglicht wurde.

Die vorgebrachten Punkte der Nachbarn bringen objektiv betrachtet keine Nachteile für diese mit. Die Grenzabstände werden zu allen Seiten eingehalten, damit werden auch die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt.

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bebauungsplan Südlicher Ortsrand Nr. 6.17; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 11300/3, Waldweg 5 - Billigungsbeschluss</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 09.10.2018. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

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

**Sachverhalt:**

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.

Die eingegangenen Einwendungen wurden in heutiger Sitzung behandelt.

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

<b>TOP 2</b>	<b>Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Bereich der Altablagerungen Römerstraße</b>
--------------	---

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Am 10.09.2018 wurde die turnusmäßige Kurzuntersuchung des Grundwassers im Umfeld der ehemaligen Mülldeponie in der Römerstraße durchgeführt. Das Institut Brehm hat die Untersuchung in Anlehnung an die vergangenen Jahre durchgeführt. Der Nitratgehalt lag mit 61,0-70,0 mg/l (Vorjahr 60,0-70,0 mg/l) in allen vier Proben oberhalb des Stufe 1-Wertes (10 mg/l) und des Grenzwertes nach der Trinkwasserverordnung (50 mg/l). Diese Werte sind auf Düngung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückzuführen.

Bei allen anderen untersuchten Leitparametern war eine Überschreitung der Grenzwerte nach der Trinkwasserverordnung nicht festzustellen. Das Institut Brehm empfiehlt analog der vergangenen Jahre für 2019 eine Volluntersuchung und 2020 eine Kurzuntersuchung des Grundwassers.

Das Gutachten wurde in Kopie an das Landratsamt weitergeleitet.

<b>TOP 3</b>	<b>Informationen des ersten Bürgermeisters</b>
--------------	--

- Der Strombereitstellung für 2019 wurde geordert.  
Der Strom ist zu 100 % Ökostrom und die Mehrkosten betragen 1.900,00 €.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl  
Schriftführer/in