



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.09.2022  
Beginn: 19:48 Uhr  
Ende: 19:52 Uhr  
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

Bieber, Udo  
Falinski, Julia  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Linke, Thomas  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Wenzel, Alexander

ab Top 1

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

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

### **Ausschussmitglieder**

Niebauer, Janet  
Uhrig, Christian

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |  |                   |
|------------|--|-------------------|
| <b>1</b>   | Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung  | <b>110/2022</b>   |
| <b>1.1</b> | Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung                      | <b>110/2022/1</b> |
| <b>1.2</b> | Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | <b>110/2022/2</b> |
| <b>1.3</b> | Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung                                    | <b>110/2022/3</b> |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:48 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 19.07.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Altbauggebiet I+II“ unter der Nr. 11.13 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 249, Schmalzgasse 5, eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 17.06.2022 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.

Mit den Eigentümern der Grundstücke wurde der Plan abgestimmt.

In Sitzung vom 12.07.2022 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Amtsblatt vom 22.07.2022 erfolgte die Bekanntmachung des Beschlusses sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand vom 01.08.2022 bis 31.08.2022 statt. Die Einwendungen werden in heutiger Sitzung behandelt.

### **TOP 1.1      Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung**

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 04.07.2022. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine Stellungnahme von Bürgern ein.

### **TOP 1.2      Bebauungsplan "Altbauggebiet I+II" Nr. 11.13, 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:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
02. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
06. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
08. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
09. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q- Bauleitplanung

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

01. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz
02. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
03. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
05. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q- Bauleitplanung

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

**01.A) Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

**Stellungnahme vom 24.08.2022**

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

**Rechtsgrundlagen**

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zu-letzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert wurde.

**Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

Im vorliegenden Planentwurf wird lediglich ein Grundstück für ein einzelnes Vorhaben über-plant. Um den möglichen Vorwurf der „Gefälligkeitsplanung“ zu entkräften, ist in der Begründung detaillierter auf die gewünschten städtebaulichen Belange einzugehen. Bisher wird lediglich allgemein ausgeführt, dass die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich den Intentionen des § 13a BauGB entspreche und dem Erhalt und der Nutzung

historischer Bausubstanz im Innerort und damit auch der Aufwertung des Wohnstandorts diene.

Es werden zudem verschiedene Festsetzungen getroffen, die lediglich für das einzelne Grundstück gelten, aber durchaus für das gesamte Bebauungsplangebiet für sinnvoll zu erachten sind, wie z. B. die Festsetzung des Verbots von sogenannten „Schottergärten“ oder die Festsetzung zu den Einfriedungen. Wir regen daher an, zu prüfen, inwieweit weitere Teile des Bebauungsplans entsprechend überplant werden sollten.

### **Beschlussempfehlung**

Den Anregungen wird gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Rechtsgrundlagen**

Die textlichen Festsetzungen werden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

### **Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Die Begründung wird zum Planungsanlass ergänzt. Es wird Bezug genommen auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet sowie die bestehende hohe Bebauungsdichte im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dies machte eine Umsetzung der Bebauungsplanänderung, wie vorgenommen, erforderlich.

## **02.B) Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz**

### **Stellungnahme vom 24.08.2022**

Mit o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht unter folgenden Voraussetzungen Einverständnis:

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG wäre über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben des BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu entscheiden, welche sich im Wesentlichen aus § 1a, 135a und 200a BauGB ergeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend entfällt bei einem beschleunigten Verfahren die Verpflichtung zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleich gestellte Arten zu prüfen. In Bayern wird diese Prüfung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung genannt, einschlägig sind die §§ 44 bis 47 des BNatSchG. Für zulässige Vorhaben gelten eingeschränkte Verbote gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Auf dem Grundstücksteil, der überbaut werden soll, besteht aktuell ein kleiner Schuppen/überdachte Abstellmöglichkeit sowie eine wassergebundene Decke/Rasen. Der bestehende Garten mit den vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen soll erhalten bleiben. Vor Abriss des Schuppens ist dieser durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützte Tierarten oder ihren Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Vogelnester zu überprüfen. Sofern Gehölze beseitigt werden, sind diese ebenfalls auf Vorkommen besonders geschützter Arten oder ihrer Lebensstätten hin zu überprüfen.

Am 9. August 2022 fand eine Ortseinsicht statt. Lediglich der größere Nussbaum neben dem Schuppen scheint geeignete Lebensstätten besonders geschützter Arten aufzuweisen.

Aufgrund der zu allen Seiten hin dichten Bebauung ist das Vorkommen und die Betroffenheit weiterer besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG unwahrscheinlich.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans sind, wie in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung vorgeschlagen, zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 bzw. § 44 Abs. 5 BNatSchG oder § 39 Abs. 5 BNatSchG auftreten, entsprechende Formulierungen aufzunehmen. Die vorgesehene Formulierung unter Punkt 3.3 in den Festsetzungen des Bebauungsplans ist anzupassen.

1. In den Festsetzungen des B-Plans sind die Formulierungen unter Punkt 3.3 folgendermaßen anzupassen:

#### „3.3 Artenschutz

3.3.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

3.3.2 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3.3 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

2. Im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist der vorhandene Schuppen vor Abriss durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Vogelnester zu überprüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Der gemäß Bebauungsplan festgesetzte Bestandsbaum im südlichen Teil und in der Mitte des Flurstücks ist zu erhalten.

#### Hinweise und Empfehlungen:

Im Hinblick auf den Klimawandel und die steigenden Temperaturen insbesondere auch im innerstädtischen Bereich, sollten die geplanten Stellplätze möglichst mit geringer Versiegelung realisiert werden. Es sollten vorzugsweise Rasengittersteine oder Kunststoffgittermatten mit einer Begrünung der Zwischenräume verwendet werden. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzflächen ist zu vermeiden, sofern eine vollständige Befestigung notwendig ist, sollte auf Kies oder Schotter zurückgegriffen werden, sodass zumindest eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

#### **Beschlussempfehlung**

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Vorgabe ergänzt. Die bereits enthaltenen Festsetzungen zum Artenschutz entfallen.

Der Baum aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird nicht in den Bebauungsplan übertragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Erhalt des Gartens und der dort vorhandenen Bäume und Gehölze ermöglicht. Dies ist auch die erklärte Absicht der Eigentümer. Der Zustand des Baumbestandes ist nicht bekannt.

Stattdessen wird ergänzt, dass auf dem Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

In den textlichen Festsetzungen wird der versickerungsfähige Ausbau von Stellplätzen bzw. zumindest die seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone festgesetzt. Ergänzend dazu wird der Hinweis zur Gestaltung der Stellplätze in die Begründung aufgenommen

## **02.D) Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz**

### ***Stellungnahme vom 24.08.2022***

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Altbaugelände I + II“ liegt das Grundstück mit der Fl. Nr. 249 der Gemarkung Niedernberg. Das v. g. Grundstück ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen somit gegen die Änderung des Bebauungsplans „Altbaugelände I + II“ 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auch aufgrund der Lage im Bereich von Bodendenkmälern keine Baumaßnahmen mit wesentlichen Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen vorgesehen. Auf die Aufnahme dieser Hinweise wird daher verzichtet.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Böden sind in den Hinweisen unter C.2 bereits aufgeführt.

## **02.F) Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz**

### ***Stellungnahme vom 24.08.2022***

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist zu beachten.

### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und hat der Planung zugestimmt.

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bebauungsplan "Altbaugelbiet I+II" Nr. 11.13, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung</b>
----------------	--

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Altbaugelbiet I+II“ Nr. 11.13, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 08.09.2022, als Satzung.

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

### **Sachverhalt:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise wurde in heutiger Sitzung behandelt und entsprechen der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Bebauungsplanänderung „Altbaugelbiet I+II“ Nr. 11.13 als Satzung zu beschließen.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in