



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.10.2022  
Beginn: 21:27 Uhr  
Ende: 21:46 Uhr  
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

Bieber, Udo  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Niebauer, Janet  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Seitz, Eugen  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Jakob, Maike

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

### **Ausschussmitglieder**

Goebel, Volker  
Linke, Thomas

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |   |                   |
|------------|---|-------------------|
| <b>1</b>   | Mitteilung über isolierte Befreiungen   | <b>104/2022</b>   |
| <b>2</b>   | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen   | <b>060/2022</b>   |
| <b>3</b>   | Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren  | <b>117/2022</b>   |
| <b>4</b>   | Aufstockung und Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses<br>Fl.Nr. 6155, Lindenstraße 27, Niedernberg                             | <b>119/2022</b>   |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Billigungs- und Auslegungsbeschluss   | <b>124/2022</b>   |
| <b>6</b>   | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung  | <b>125/2022</b>   |
| <b>6.1</b> | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung                      | <b>125/2022/1</b> |
| <b>6.2</b> | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | <b>125/2022/2</b> |
| <b>6.3</b> | Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung                                    | <b>125/2022/3</b> |
| <b>7</b>   | Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Bereich der Altablagerungen Römerstraße                                | <b>108/2022</b>   |
| <b>8</b>   | Informationen des ersten Bürgermeisters   |                   |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 21:27 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 13.09.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Aufstellung eines Stahlwandpools  
Fl.Nr. 12100, Friedenstraße 2, Niedernberg
2. Aufstellung eines Gartengeräteschranks, einer Gartenhütte und einer Einfriedung  
Fl.Nr. 3120/181, Harzstraße 1, Niedernberg
3. Bau eines Doppelstabmatten-Zauns  
Fl.Nr. 5700/114, Ringstraße 72, Niedernberg

### **TOP 2 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau einer Lagerhalle/Zelthalle  
Fl.Nr. 4578/1, 4578/2, Am Knüchel 4, Niedernberg
2. Errichtung einer Umfahrung und eines Erdwalls  
Fl.Nrn. 4533, 4532, 4533/2, Am Bildstock, Niedernberg
3. Überdachung Terrasse  
Fl.Nr. 7821/1, Heiligenweg, Niedernberg

### **TOP 3 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Abbruch Gewerbehallen und Neubau von 30 Wohnungen und 6 Apartments  
Fl.Nr. 3211/90, 3211/97, Römerstraße 77 und 77 a, Niedernberg

### **TOP 4 Aufstockung und Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses Fl.Nr. 6155, Lindenstraße 27, Niedernberg**

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- Dachart
- Dachneigung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

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

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“. Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung und Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses.

#### **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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ beträgt laut den Bauunterlagen 0,34. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden müssen („E+1“). Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse sind nur dann Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Das Wohnhaus hat insgesamt vier Geschosse (KG, EG, OG, DG). Das Kellergeschoss befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche und ist demnach kein Vollgeschoss. Das Dachgeschoss ist laut des vorliegenden Vollgeschossnachweises ebenfalls kein Vollgeschoss. Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse ist somit eingehalten.

#### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ mit 0,8 festgelegt. Bei der Berechnung der GFZ werden grundsätzlich nur die Flächen der Vollgeschosse berücksichtigt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch folgende Regelung festgesetzt: „Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden ganz mitgerechnet.“ Damit werden die Flächen aller Aufenthaltsräume, auch in Nichtvollgeschossen, berücksichtigt.

Bei der Berechnung wurden die Flächen der Vollgeschosse (EG und OG) sowie die Flächen des DG (Nichtvollgeschoss) berücksichtigt. Das Kellergeschoss enthält keine Aufenthaltsräume und wird daher nicht mitberechnet. Die GFZ beträgt 0,73. Damit wird diese Festsetzung des Bebauungsplans eingehalten.

#### **Dachart, Dachneigung**

Im vorliegenden Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ wurde die Dachart Satteldach und eine Dachneigung 32° – 42° festgelegt. Hievon wurde aufgrund des Flachdachs des geplanten Anbaus eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Der Anbau zwischen Garage und Wohnhaus, über dem bestehendem Anbau, soll mit einem Flachdach errichtet werden. Dies wurde damit begründet, dass ein Satteldach gemäß dem vorderen Teil des Gebäudes aufgrund der anfallenden Abstandsflächen für den rückwärtigen Teil des Gebäudes nicht möglich ist. Es müssten Abstandsflächen mit einer Tiefe von ca. 1,20 m bzw. 0,76 m auf die komplette Gebäudelänge vom Eigentümer der Fl-Nr. 6158 übernommen werden. Zudem würde ein Satteldach für diesen Bereich die geplante Baumaßnahme erheblich verteuern und wäre damit für den Bauherrn nicht zu realisieren. Weiterhin ist im Antrag angegeben, dass sich das Bauvorhaben der vorhandenen Bebauung einfügt und die Erteilung der Befreiung städtebaulich vertretbar ist, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung, da der Anbau straßenseitig nicht einsehbar ist.

#### Abstandsflächen

Bei der Errichtung bzw. Erweiterung eines Gebäudes sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 1 bis 5 BayBO zu beachten. Grundsätzlich sind demnach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten welche auf dem Grundstück selbst liegen müssen.

Eine Ausnahme hiervon ist in Art 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO festgelegt. Diese besagt, dass Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die östliche Abstandsfläche ragt minimal (nicht über die Hälfte heraus) in die Lindenstraße hinein.

Eine weitere Ausnahme ist in Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO festgelegt. Demnach dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt (Abstandsflächenübernahme). Diese Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.

Für die nördliche Abstandsfläche liegt eine Abstandsflächenübernahme des angrenzenden Grundstückseigentümers (Fl. Nr. 6155/1) vor.

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden drei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 2 Stellplätze pro Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup>. Durch die Baumaßnahme entsteht eine neue Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup>. Für die bereits bestehende Wohneinheit aus 1957 müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden, da diese damals nicht gefordert wurden. Dadurch, dass die ursprüngliche Wohneinheit baulich nicht verändert wird hat dies Bestandschutz. Demnach müssen lediglich 2 Stellplätze für die neue Wohneinheit errichtet werden.

§ 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

### **TOP 5      Bebauungsplan "Mainufer" Nr. 12.07, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 29.09.2022. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

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

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Mainufer“ unter der Nr. 12.07 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummer 7, Hauptstraße 5, ein neues Baufenster an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 05.08.2022 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.

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

**TOP 6 Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 03.12 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 6978, 6987, 6990, 6994, 7000/60, 7000/62 und 7000/104, Römerstraße 1 bis 7 und Waldweg 2 und 4, eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.08.2021 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 6.1 Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

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

**TOP 6.2 Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, 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 – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde,
05. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt,
08. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

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

01. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
03. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt,
05. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
06. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

**01. Staatliches Bauamt**

***Stellungnahme vom 08.08.2022***

Zur Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Lediglich bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugrenze und überbaubaren Grundstücksfläche halten wir eine Ergänzung für erforderlich. Nach dem vorgelegten Entwurf dürfen außerhalb der Baugrenze verfahrensfreie Bauvorhaben und Stellplätze errichtet werden.

Wir bitten Sie, dies wie folgt zu ergänzen:

„Stellplätze und verfahrensfreie Vorhaben sind so anzuordnen, dass die notwendigen Sichtflächen an der Kreisstraße frei bleiben.“ (Rechtsgrundlage: Art. 24 BayStrWG).

***Beschlussempfehlung***

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Stellplätze und verfahrensfreie Vorhaben so anzuordnen sind, dass die notwendigen Sichtflächen an der Kreisstraße frei bleiben, wird in den Bebauungsplan übernommen.

**02. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**

***Stellungnahme vom 08.08.2022***

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal

D-6-6020-0149: „Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.“

Ausmaße, Belegungsdichte und Erhaltungszustand des o.g. Bodendenkmals sind noch nicht abschließend erforscht. Siedlungen der römischen Kaiserzeit können mitunter erhebliche Ausmaße annehmen und weit über die bisher bekannte Denkmalfäche hinausreichen. Die heutige Römerstraße und Großwaldstädter Straße folgen außerdem dem Verlauf einer Altstraße, die aufgrund der Lagebeziehung zu dem Straßennetz des nahen Vicus‘ und Einzelfunden nahe der Straße (z.B. wenige Meter nördlich des Planungsgebiets ein römischer Einhenkelkrug) wohl bereits in der römischen Kaiserzeit genutzt bzw. angelegt wurde. Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen – vor allem in der Nähe von zeitgleichen Siedlungen – mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen.

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einer topografisch äußerst siedlungsgünstigen Terrassenlage am Westufer des Mains, sodass aus den genannten Gründen, wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung, der Lage an einer Fernstraße der römischen Kaiserzeit und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmal\\_pflegethemen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal_pflegethemen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

### **Stellungnahme vom 23.08.2022**

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), zuletzt 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.

#### Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil 1“ setzt für den Änderungsbereich WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans setzt nun für einen kleinen Teilbereich Mischgebiet fest. Der Begründung ist zu entnehmen, dass der bestehende gastronomische Betrieb (Römerstraße 7) durch das geplante Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden soll. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird in § 6 Abs. 1 BauNVO dahingehend definiert, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Dabei ist auch auf eine quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu achten. Tatsächlich werden sich weitere gewerbliche Nutzungen nicht ansiedeln (können). Es besteht vorliegend daher Grund zu der Annahme, dass es sich um einen Fall handelt, der von der Rechtsprechung gemeinhin als „Etikettenschwindel“ bezeichnet wird. Um einen „Etikettenschwindel“ handelt es sich demnach, wenn eine bestimmte Festsetzung im Bebauungsplan nur gewählt wird, um ein auf dem Papier stimmiges Konzept einzuhalten, obgleich die Gemeinde andere städtebauliche Absichten hegt (Urteil OVG Niedersachsen vom 24.04.2002, AZ: 1K1948/00).

Grundsätzlich ist der Betrieb der (bestehenden) Pizzeria auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich.

Die Festsetzung ist daher zu überdenken.

### **Beschlussempfehlung**

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

#### Art der baulichen Nutzung

In Allgemeinen Wohngebieten sind nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen. Um zu vermeiden, dass die Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu einer Einschränkung des Gastronomiebetrieb führt, da Auswärtige als Gäste nicht zugelassen werden, wird an der Einstufung Mischgebiet festgehalten.

#### **04. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz**

##### ***Stellungnahme vom 23.08.2022***

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 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, zu entscheiden. 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 den Anwesen besteht die Absicht auf Fl. Nrn. 7000/62 und 6987 je ein weiteres Gebäude zu errichten. Der Zeitpunkt der Realisierung kann jedoch nicht exakt benannt werden. Gemäß Begründung zur Änderung des Bebauungsplans (Punkt 3.1) hat eine Bestandsaufnahme im Frühjahr 2022 ergeben, dass nur sehr wenige größere Bäume auf den Anwesen stehen, die als Lebensraum für geschützte Arten dienen könnten.

Eine Überprüfung dieser Bäume sowie der zu bebauenden Flächen hinsichtlich besonders geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG sollte zeitnah vor Baubeginn erfolgen. Um Festlegungen hinsichtlich der Baufeldfreimachung und ggf. gezielten Vermeidungsmaßnahmen zu treffen ist vor Durchführung der konkreten Bauvorhaben dann eine fachkundige Person zu beauftragen, die die zu bebauende Fläche und die zu fällenden Bäume hinsichtlich Vorkommen und Lebensstätten besonders geschützter Arten überprüft. Dem wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Miltenberg zugestimmt.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans sind, wie in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung vorgeschlagen, zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG oder § 39 Abs. 5 BNatSchG auftreten, entsprechende grundsätzlich gültige Formulierungen aufzunehmen. Die Formulierung unter Punkt 4.4 in den Festsetzungen des B-Plans ist folgendermaßen anzupassen:

„4.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

4.4.1 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 01.10.-28.02., zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

4.4.2 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 hinzukontrollieren (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.

4.4.3 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 hinzukontrollieren (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.“

#### Ergebnis:

Unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen kann eine naturschutzfachliche Zustimmung zu o.g. Vorhaben, einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplans, erteilt werden.

1. In die Festsetzungen des B-Plans sind, wie in der Begründung zur B-Plan-Änderung vorgeschlagen, zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG oder § 39 Abs. 5 BNatSchG auftreten, entsprechende Formulierungen aufzunehmen. Die Formulierung unter Punkt 4.4 in den Festsetzungen des B-Plans ist folgendermaßen anzupassen:

4.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

4.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10.-28.02., zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

4.4.2 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 hinzukontrollieren (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.

4.4.3 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 hinzukontrollieren (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 der geplanten Bauvorhaben ist die Betroffenheit des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, insbesondere potentielle Lebensstätten an möglicherweise zu fällenden Gehölzen, durch eine fachkundige Person zu prüfen. Spektrum um Umfang hinsichtlich der Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

#### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die oben aufgeführten Anpassungen zu den textlichen Festsetzungen werden übernommen.

## **05. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz**

### **Stellungnahme vom 23.08.2022**

Gemäß Luftbild und einer Ortseinsicht befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze des gastronomischen Betriebes auf dem Grundstück Flur-Nr. 6978 ein Freisitz, an welchen ein neues Baufeld auf dem Grundstück 7000/62 anschließen soll. Die bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 7000/62 ist weiter als das geplante Baufeld von dem genannten Freisitz entfernt.

Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass sich zwischen dem Biergarten und dem geplanten Baufeld eine ca. 3 m hohe Sandsteinmauer befindet, welche ein Teil des Biergartenlärms abschirmt.

Um auch in den oberen Stockwerken die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten zu können, ist aus der Sicht des Lärmschutzes das Baufeld mindestens 10 m nach Westen zu verschieben.

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Verschieben des Wohngebäudes in die rückwärtig gelegenen Gärten ist nicht zielführend, da die zusammenhängenden Grünflächen erhalten werden sollen.

Nach einem Telefonat mit dem Immissionsschutz können die immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die mit dem Heranrücken einer Wohnbebauung an den Freisitz ausgelöst werden könnten, auch dadurch ausgeräumt werden, dass der Grundriss der Wohnbebauung so gestaltet wird, dass in Richtung Freisitz nur nicht schützenswerte Räume angeordnet werden.

Alternativ können auch Wohn- und Schlafräume zu dieser Seite angeordnet werden, wenn zur seitlichen Fassade ein weiteres Fenster zum Lüften angeordnet wird oder zu dieser Seite nur nicht offenbare Fenster eingebaut werden.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen:

Zur lärmzugewandten Fassadenseite sind nur Räume ohne Schlaffunktion oder ohne offenbare Fenster zulässig. Wird davon abgewichen, sind die Aufenthaltsräume durch eine geeignete Abschirmung zu schützen. Der Nachweis ist in der Baueingabe zu führen.

<b>TOP 6.3</b>	<b>Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung - Beschluss zur Satzung</b>
----------------	---

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand I“ Nr. 03.12, ausgearbeitet von den PlanerFM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 04.10.2022, 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 „Westlicher Ortsrand I“ Nr. 03.12 als Satzung zu beschließen.

<b>TOP 7</b>	<b>Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Bereich der Altablagerungen Römerstraße</b>
--------------	---

**Zur Kenntnis genommen**

### **Mitteilung:**

Am 22.06.2022 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 ausgeführt.

Der Nitratgehalt aller Grundwasserproben lag mit 66-87 mg/l, wie in den Vorjahren (53-88 mg/l), über dem Grenzwert nach der Trinkwasserverordnung (50 mg/l). Der Nitratgehalt im Grundwasser ist auf die Düngung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Peripherie der Altablagerung zurückzuführen.

Im Juni 2021 war der Phenolgehalt im Grundwasser der Messstellen P58, P85 und P86 mit 30-90 µg/l als größer Stufe 1-Wert und kleiner Stufe 2-Wert einzustufen. In allen Proben aus 2022 lag der Phenolgehalt unter 10 µg/l und damit unter dem Grenzwert der Trinkwasserverordnung.

Für alle weiteren Untersuchungsparameter wurden die Richtwerte nach dem LFW-Merkblatt, BBodSchV und der Trinkwasserverordnung unterschritten.

Auf Grund der Lage der Altlagerung im Wasserschutzgebiet der Stadt Aschaffenburg (Zone III A) wird empfohlen, im nächsten Jahr eine Volluntersuchung und im Jahr 2024 eine Kurzuntersuchung zu machen.

Das Gutachten wird ab das Landratsamt, mit der Bitte um Weiterleitung an das Wasserwirtschaftsamt, geleitet.

### **TOP 8 Informationen des ersten Bürgermeisters**

- Bürgermeister Reinhard informiert, dass sich die Baumaßnahme des Friedhofweges bis in das Frühjahr 2023 verschieben könnte, da die Firma aufgrund von etlichen Krankheitsausfällen in Rückstand geraten sei. Die Preise würden beibehalten werden.
- Eugen Seitz erkundigt sich, ob Änderungen bzgl. des Grundwasserpegels bekannt seien. Bürgermeister Reinhard sind aktuell keine Pegelstände bekannt.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in