



GEMEINDE NIEDERBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.07.2018
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:26 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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-----------------|
| 1 | Nutzungsänderung: Teilaufstockung einer vorh. Gewerbehalle zur 'Wohnung u. Umbau Werkstatt u. Wohnung zu Praxisräumen
Fl.Nr. 7600/23, Hansaring 7, 63843 Niedernberg | 110/2018 |
| 2 | Nutzungsänderung einer Material- und Gerätehalle in Festsaal (Eventscheune) und Anbau einer Halle (Hochzeitsscheune) sowie Anbau einer Halle (Hochzeitsscheune), sowie Anbau eines Flures
Fl.Nr. 4531, Am Bildstock 1, 63843 Niedernberg | 113/2018 |
| 3 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 | 082/2018 |
| 3.1 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13; Antrag von Peter Reinhard | |
| 4 | Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus für junge Familie und altergerechtes Wohnen
Fl.Nr. 11300/13, Großwallstädter Str. 12, 63843 Niedernberg | 111/2018 |
| 5 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 087/2018 |
| 6 | Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplans "Am Frohnhallenweg" der Gemeinde Großwallstadt | 108/2018 |

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 12.06.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Nutzungsänderung: Teilaufstockung einer vorh. Gewerbehalle zur 'Wohnung u. Umbau Werkstatt u. Wohnung zu Praxisräumen Fl.Nr. 7600/23, Hansaring 7, 63843 Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

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

Für die Errichtung einer Wohnung für den Betriebsinhaber wird einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die geplante Umnutzung am Gebäude im Hansaring liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tafel“

Der Antragsteller plant eine Nutzungsänderung mit Teilaufstockung der vorhandenen Gewerbehalle zu einer Wohnung und den Umbau der Werkstatt und der bisherigen Wohnung zu Praxisräumen.

Im Jahre 1999 wurde der Neubau einer Werkstatt und Lagerhalle, BV.Nr. 52-602-2547/99, genehmigt. Für dieses Vorhaben wurden 8 Stellplätze gefordert. Im Jahre 2011 wurde im Genehmigungsverfahren die Umnutzung vom Lager zu Praxisräumen und Sporthalle angezeigt. Bei dieser Änderung wurden 17 Stellplätze gefordert und auch entsprechend angeordnet.

Der südliche Teil des Gebäudes (darin befinden sich bereits im Erdgeschoss Praxisräume) soll im vorderen Teil aufgestockt werden.

Im Erdgeschoss werden die Behandlungsräume Nr. 4 - 6 neu geschaffen, sowie ein Gymnastikraum. Im Obergeschoss entstehen die Sozialräume (Aufenthalts – und Toilettenräume) für die Bedienstete und Therapeuten, ein Yogaraum, neue Behandlungsräume 1 – 3 und Lagerräume. Die Räume im 2. Obergeschoss werden zu einer Wohnung, mit 2 Kinderzimmern, mit Dachterrasse und einem Büroraum umgebaut. Im neuen Dachgeschoss werden das Schlafzimmer, Bad, Ankleideräume und ein Freisitz neu gebaut.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes werden die GRZ mit 0,53 (0,65) und GFZ mit 1,12 (1,6) eingehalten.

Ebenfalls sind im Bebauungsplan die Wandhöhe mit 15,00 m und die Giebelhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt 11,85 m und die Gesamthöhe (Flachdach) 12,21 m.

Für die Umnutzung sind mit der bisherigen Nutzung (Ladengeschäft und Sporthalle) insgesamt 23 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück des Hansaring 7 sollen 16 Stellplätze ausgewiesen werden, die restlichen 7 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 7600/14, Hansaring 16. In der Baugenehmigung sind für den Hansaring 16 sind insgesamt 8 Stellplätze gefordert. Es sollen 7 neue Stellplätze entstehen, die über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Bei einer Änderung der Halle auf dem Grundstück Hansaring 16, ist die Stellplatzfrage neu zu bewerten. Da bisher 1 Stellplatz genau am Eingang zur Physiopraxis ausgewiesen wurde, soll dieser entfallen und mit auf dem Grundstück Hansaring 16 ausgewiesen werden.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden können, die Betriebsinhaber und -leiter zugeordnet werden, wenn die Fläche für das Wohnen der Gewerbefläche untergeordnet ist (insg. 1.180 m², davon Wohnung mit 21 %, ca. 245 m²). Der Wohnungseigentümer ist der Betriebsinhaber.

Die Stellplatzfrage und die Errichtung der Wohnung wurden im Vorgespräch mit dem Landratsamt Obernburg abgestimmt.

Die Unterschrift des nördl. Nachbarn fehlt. Der Antragssteller hat versucht mit der Erbengemeinschaft Kontakt aufzunehmen.

Die restlichen angrenzenden Nachbarn haben unterschrieben.

TOP 2	Nutzungsänderung einer Material- und Gerätehalle in Festsaal (Eventscheune) und Anbau einer Halle (Hochzeitsscheune) sowie Anbau einer Halle (Hochzeitsscheune), sowie Anbau eines Flures Fl.Nr. 4531, Am Bildstock 1, 63843 Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die beantragten Nutzungsänderungen liegen im Bereich des Marienhofs im Außenbereich von Niedernberg.

Im Jahre 1993 wurden die Räumlichkeiten der „Farmerstube“, BV Nr. 2697/93 vom 02.11., genehmigt.

Die benachbarten, landwirtschaftlich Material- und Gerätehallen sollen als Eventscheune und Hochzeitsscheune genutzt werden. Das Landratsamt Obernburg fordert die Nutzungsänderungen zu beantragen. Die Räume werden aktuell zu diesem Zweck bereits genutzt. Brandschutzrechtliche Auflagen sind hierfür umzusetzen. Dem LRA Obernburg wurde der vorläufige Brandschutznachweis geliefert, damit die gebuchten Vermietungen stattfinden konnten.

Mit dem vorliegenden Antrag soll aus einer Material- und Gerätehalle ein Festsaal (Eventscheune, ca. 200 m²) und aus einem Teil der ehem. Werkstatt eine Hochzeitsscheune (ca. 60 m²) entstehen.

In der Eventscheune finden ca. 100 Gäste Platz, in der Hochzeitsscheune ca. 25 Personen. Die Räumlichkeiten werden vermietet.

Für das Vorhaben sind 21 Stellplätze nötig. Zusammen mit der vorhandene Gaststätte, Hofladen und Wohnungen sind 35 Stellplätze zu errichten.

Nach den Berechnungen des Planers beträgt die GRZ 0,21 und die GFZ 0,24.

TOP 3	Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 24.04.2018. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2

Abstimmungsvermerke:

Eine Gegenstimme von Peter Reinhard.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand II“ 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 nicht geplant, vielmehr wurde die Überplanung des Grundstücks im Ganzen für etwaige Veränderungen in der Zukunft vorgenommen.

Ein Schallgutachten liegt vor. Hier werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Lediglich Startklappen an der Sprintstrecke wären bei Leichtathletiktraining ein Problem. Diese sind jedoch nicht im Einsatz. Die entsprechenden Zusätze wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 04.05.2018 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Nöten.

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

TOP 3.1	Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13; Antrag von Peter Reinhard
----------------	--

Beschluss:

Peter Reinhard beantragt dass im Protokoll aufgenommen wird, dass er die bestimmungsgemäße Nutzung des Schulsportplatzes durch die Ausweisung des WA's als gefährdet sieht.

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 6

TOP 4	Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus für junge Familie und altersgerechtes Wohnen Fl.Nr. 11300/13, Großwallstädter Str. 12, 63843 Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

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

Wegen der Überschreitung

- der Traufhöhe und
- der Dachneigung

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Wüste Weingärten“.

Die Antragsteller beantragen durch den Umbau das bestehenden Wohnhaus zu einem Zweifamilienhaus zu erweitern. Der Umbau soll das Wohnen für junge Familie und das altersgerechte Wohnen ermöglichen.

Die GRZ mit 0,17 (B-Plan 0,4) und die GFZ mit 0,40 (B-Plan 0,8) werden eingehalten.

Die Vorgabe wegen der Traufhöhe mit 6,20 m wird um 0,65 m überschritten. Im Befreiungsantrag führt der Planer aus, dass die größere Traufhöhe gewählt wurde um nach den heutigen Anforderungen entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Das Hauptdach hat eine Dachneigung von 40° und entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes (25°- 44). Weiterhin wurde für das Zwerchdach eine Befreiung für die Flachdachausführung beantragt. Diese Dachform wurde ebenfalls zu besseren Ausnutzung und aus gestalterischen Gründen gewählt.

Das Dachgeschoss ist nach den Berechnungen des Planers kein Vollgeschoß.

Zusätzlich zu der bestehenden Doppelgarage werden 2 weitere Stellplätze vor dem Haus angelegt.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

TOP 5	Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen
--------------	--

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Einhausung der BZ, Niedernberg Gasübergabestation
Fl.Nr. 7543/1 + 7543, Heiligenweg, Niedernberg

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg bringt im Rahmen der Beteiligung keine Einwände oder Anregungen gegen den Bebauungsplan „Am Frohnhallenweg“ der Gemeinde Großwallstadt vor.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die Gemeinde Großwallstadt hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Am Frohnhallenweg“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Mit Schreiben vom 25.06.2018 wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen eingeleitet. Das Vorhaben liegt westlich des Schwimmbads, dort soll ein allgemeines Wohngebiet mit sieben freistehenden Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern sowie zwei Doppelhäusern ermöglicht werden.

Weitere Informationen gibt es aktuell auf der Homepage der Gemeinde Großwallstadt unter http://bebauungsplan-am_frohnhallenweg.grosswallstadt.de/

Die Verwaltung sieht für Niedernberg keine Belange berührt und keine Nachteile und empfiehlt keine Einwände vorzubringen.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer