



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

**BESCHLUSSVORLAGE**

067/2018

Federführung:	Bauamt	Datum:	16.04.2018
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-03.11

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeinderat	24.04.2018	öffentlich

**Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13**

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ unter der Nr. 03.11 für die Fl.Nr. 7000/54, Pfarrer-Seubert-Straße 13, dahingehend, dass auf dem Grundstück Einfamilienhäuser errichtet werden können. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Mit dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, dass dieser die Kosten des bauleitplanerischen Verfahrens übernimmt.

Das Bauleitplanverfahren wird nur unter der Bedingung zu Ende geführt, dass keine zusätzlichen Einschränkungen zu den im Sachverhalt genannten freiwilligen Einschränkungen, bzgl. dem Schulsportplatz entstehen.

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Pfarrer-Seubert-Straße 13, Fl.Nr. 7000/54, befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Hinter dem Gewächshaus soll eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden. Hierfür liegt ein Antrag vor, welcher in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2017 bereits behandelt wurde. Mittlerweile sind die Planungen vorangeschritten und aus dem ursprünglich geplanten einen Einfamilienhaus sind zwei Einfamilienhäuser geworden. Für die Zukunft wurde auch noch ein weiteres Baufeld auf dem Gebäude der derzeitigen Gärtnerei eingeplant.

Im bestehenden Bebauungsplan ist für dieses Grundstück kein Baufenster vorgesehen, lediglich das Wort „Gärtnerei“ ist enthalten. Auf gleicher Höhe befindet sich jedoch das Wohnhaus Tafelweg 1. Bzgl. des Immissionsschutzes ist festzuhalten, dass es sich bei dem Sportgelände um den Schulsportplatz handelt, welcher vorwiegend am Vormittag von den Schulklassen genutzt wird. In den Sommermonaten finden auch am Nachmittag und Abend Trainingseinheiten von kleineren Gruppierungen statt. Auf freiwilliger Basis hat die Gemeinde eine zeitliche Beschränkung für den Schulsportplatz erteilt, so dass diese Gruppierungen den Platz um spätestens 20 Uhr zu verlassen haben. Nur vereinzelt gibt es Veranstaltungen am Wochenende mit Genehmigung der Gemeinde Niedernberg, welche dann mit Besuchern verbunden sind (TV-Wochenende, Fußballturnier der KjG).

Wie das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht betrachtet wird, kann erst im Rahmen des Verfahrens geprüft werden.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes Westlicher Ortsrand Nr. 03.11 für die FINr 7000/54, Pfarrer-Seubert-Straße 13, vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stattfinden.

Der Beschluss vom 24.01.2017 wird damit aufgehoben

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---