



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.05.2018
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

### Ausschussmitglieder

Buhler, Siegmар  
Goebel, Volker  
Hartlaub, Rudi  
Linke, Thomas  
Reinhard, Peter  
Scheuring, Josef  
Seitz, Eugen  
Weiler, Karin  
Wenzel, Alexander

### Schriftführer/in

Bartl, Uwe

### Verwaltung

Debes, Marion  
Hartlaub, Siegbert

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

### Ausschussmitglieder

Bieber, Udo  
Grundhöfer, Niko

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| 1 | Anzeige der Freistellung von der Genehmigung  | <b>074/2018</b> |
| 2 | Mitteilung über isolierte Befreiung   | <b>078/2018</b> |
| 3 | Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialräumen<br>Fl.Nr. 7600/28, Hansaring 17, Niedernberg<br>Antragsteller: Aulbach Alexander, 63843 Niedernberg | <b>076/2018</b> |
| 4 | Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13          | <b>079/2018</b> |
| 5 | Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplanes "Aussiedlerhof Reiterspfad 1" des Marktes Großostheim                                 | <b>022/2018</b> |
| 6 | Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Ringheimer Mühle, 1. Änderung" des Marktes Großostheim                  | <b>071/2018</b> |
| 7 | Beteiligung als Nachbarkommune, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aschaffenburg  | <b>077/2018</b> |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:30 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 17.04.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1     Anzeige der Freistellung von der Genehmigung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Erweiterung Seehotel: Neubau Event- und Tagungsgebäude  
FI.Nr. 11081, Leerweg, Niedernberg  
Antragsteller: Johann Weitz, 63843 Niedernberg
2. Wohnhaus – Neubau  
FI.Nr. 225, Rathausgasse 5, 63843 Niedernberg  
Antragsteller: Durmus Fatma, Samast Senol, 63843 Niedernberg

### **TOP 2     Mitteilung über isolierte Befreiung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Errichtung einer überdachten Terrasse  
FI.Nr. 7575/13, Fliederweg 14, Niedernberg  
Antragsteller: Fellingner Viktor, 63843 Niedernberg
2. Errichtung eines Unterstellplatzes für Fahrräder und Gartengeräte  
FI.Nr. 7575/91, Fliederweg 5, Niedernberg  
Antragsteller: Knecht Simon, 63785 Obernburg a. Main

### **TOP 3     Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialräumen FI.Nr. 7600/28, Hansaring 17, Niedernberg Antragsteller: Aulbach Alexander, 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 Baugrenze wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

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

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tafel“.

Es ist der Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialräumen mit den Maßen 26,45 m x 20,00 m geplant.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ist die GRZ mit 0,65 und GFZ mit 1,6 zulässig. Nach den Berechnungen des Planers beträgt die GRZ für das Gebäude 0,39 und mit den 4 Stellplätzen, Garage, befestigten Flächen und Zufahrt 0,77 (zulässig 0,975). Die GFZ liegt bei 0,53. Damit werden die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten.

Im Bebauungsplan ist die Wandhöhe mit 15,00 m und die Gesamthöhe mit 17,50 m vorgegeben. Die Wandhöhe für die Halle beträgt 6,09 m und die Gebäudehöhe 7,86 m.

Die rückwärtige Baugrenze wird um 10,15 m<sup>2</sup> überschritten. Da das Gebäude parallel zur Straße geplant ist und die Baugrenze im Süd-Osten schräg zu Straße verläuft, ergibt sich eine Überschreitung von 1,53 m an der weitesten Stelle.

Die Dachneigung für die Halle beträgt 10°. Nach dem Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

<b>TOP 4</b>	<b>Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11; Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt eine Umwandlung der Gebietsart zu einem Dorfgebiet zu prüfen.

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

#### **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.

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.

Aufgrund des Antrages von Peter Reinhard wurde der Beschluss dahingehend geändert, dass anstelle des nächsten Verfahrensschrittes zunächst geprüft wird, ob die Gebietsart von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem Dorfgebiet geändert werden kann.

<b>TOP 5</b>	<b>Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplanes "Aussiedlerhof Reiterspfad 1" des Marktes Großostheim</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bringt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände oder Anregungen gegen den Bebauungsplan „Aussiedlerhof Reiterspfad 1“ des Marktes Großostheim vor.

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

**Sachverhalt:**

Der Markt Großostheim hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Aussiedlerhof Reiterspfad 1“ gefasst. Mit Schreiben vom 16.04.2018 wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen eingeleitet. Hierbei wird die ehemalige Hofstelle Reiterspfad 1 dahingehend überplant, dass dem Verfall des Anwesens entgegengewirkt werden kann, da der neue Eigentümer keine privilegierte Nutzung vorweisen kann.

Weitere Informationen gibt es aktuell auf der Homepage der Gemeinde Großostheim unter <http://www.grossostheim.de/buerger/onlinedienste/auslegung/697.html>

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

<b>TOP 6</b>	<b>Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Ringheimer Mühle, 1. Änderung" des Marktes Großostheim</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bringt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände oder Anregungen gegen den Bebauungsplan „Nördlich der Ringheimer Mühle, 1. Änderung“ des Marktes Großostheim vor.

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

**Sachverhalt:**

Der Markt Großostheim hat in seiner Sitzung vom 27.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Aussiedlerhof Nördlich der Ringheimer Mühle, 1. Änderung“ gefasst. Mit Schreiben vom 18.04.2018 wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen eingeleitet. Das Vorhaben liegt östlich von Großostheim, nahe der Umgehungsstraße. Die Ziele und Zwecke der Planung werden wie folgt beschrieben: „Das Gelände dient als Baustoff- und Gerätelager für den Betrieb einer Baufirma. Da nun die vorhandenen Hallen für die einzulagernden Materialien nicht mehr ausreichen und ungeschützt im Freien liegen, ist geplant, die Hallen entlang der westlichen Grenze nach Süden und nach Norden hin zu erweitern und die Hallen mit einer Überdachungsfläche miteinander zu verbinden. Dort setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan momentan kein Baufenster fest. Dies soll im Zuge der Änderung ermöglicht werden. Die neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 22365. Im Zuge dieser Änderung werden darüber hinaus einige kleinere Flächen auf den tatsächlichen Bestand gebracht und richtiggestellt. Der Markt will weiterhin dem Nachhaltigkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung tragen.“

Weitere Informationen gibt es aktuell auf der Homepage der Gemeinde Großostheim unter <http://www.grossostheim.de/buerger/onlinedienste/auslegung/721.html>

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

<b>TOP 7</b>	<b>Beteiligung als Nachbarkommune, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aschaffenburg</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bringt keine Bedenken und Anregungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aschaffenburg vor.

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

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Niedernberg hat den Flächennutzungsplan zuletzt in seiner Sitzung am 25.07.2017 behandelt. Seit dem wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen, welche die Gemeinde Niedernberg nicht berühren.

Die entsprechenden Dokumente sind online unter [https://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Buergerbeteiligung/Bauleitverfahren-und-staedtebauliche-Planungen/Aktuelle-Beteiligungsverfahren/DE\\_index\\_4905.html](https://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Buergerbeteiligung/Bauleitverfahren-und-staedtebauliche-Planungen/Aktuelle-Beteiligungsverfahren/DE_index_4905.html) verfügbar.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl  
Schriftführer