



GEMEINDE NIEDERBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 03.12.2019
Beginn:	20:00 Uhr
Ende	20:37 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

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Mobilfunkmessungen für eine flächendeckende Mobilfunkversorgung im Gesamtgebiet der Gemeinde Niedernberg | 114/2019 |
| 2 | Neubau eines Wohnhauses mit Carport
Fl.Nr. 5951/1, Ringstr. 45a, Niedernberg | 118/2019 |
| 3 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Fl.Nr. 201, Schulstr. 5, Niedernberg | 115/2019 |
| 4 | Neubau Carport
Fl.Nr. 6619 + 6652, Hintermauer 4, Niedernberg | 116/2019 |
| 5 | Neubau Wohnhaus mit Nebengebäude
Fl.Nr. 1300/47, Am Sportfeld 8, Niedernberg | 120/2019 |
| 6 | Beteiligung als Nachbarkommune, Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Sulzbach a.Main | 117/2019 |
| 7 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

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 05.11.19 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Mobilfunkmessungen für eine flächendeckende Mobilfunkversorgung im Gesamtgebiet der Gemeinde Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg beauftragt das Planungsbüro IK-T zur Durchführung von Mobilfunkmessungen für eine flächendeckende Mobilfunkversorgung im Gesamtgebiet der Gemeinde Niedernberg.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Als Erweiterung zur Breitbandförderung des Bundes möchte die Gemeinde Niedernberg die Voraussetzungen für die Nutzung des Mobilfunkförderverfahrens schaffen. Es sollen im Gesamtgebiet der Gemeinde Niedernberg Funkmessungen durchgeführt werden.

Es handelt sich insbesondere um eine Prüfung der Notwendigkeit der Ausweitung von Mobilfunk in der Region.

Für eine Messung werden digitale Kartengrundlagen zur Verfügung gestellt. Die Messungen sollen für die drei Funknetze 2G (GSM), 3G (UMTS und 4G (LTE) der drei Mobilfunkanbieter T-Mobile, Vodafone und Telefónica/O2 durchgeführt werden. Die Messungen sind entlang des gesamten Straßennetzes im Gemeindegebiet durchzuführen.

Die Gemeinde Niedernberg erhält eine Dokumentation über die aktuelle Mobilfunkversorgung im Gemeindegebiet. Die unterversorgten Bereiche werden aufgeführt und bestätigt.

Daraufhin kann entschieden werden ob die Gemeinde Niedernberg in das Förderverfahren für „Mobilfunkmessungen für eine flächendeckende Mobilfunkversorgung im Gesamtgebiet der Gemeinde Niedernberg“, einsteigt.

Falls es zu einem Ausbau kommt, wird dieser mit 500.000 € zu 80% gefördert.

Die Beratungskosten für dieses Verfahren innerhalb der bayerischen Mobilfunkförderung muss von der Gemeinde selbst getragen werden. Das Angebot der Fa. IK-T für die Leistungen beträgt 6.000,00 €. Die eigentliche Mobilfunkmessung wird im Rahmen der Bundes-Beratungsförderung erbracht und vollständig gefördert. Kosten ca. 6.000 € – 8.000,00 €.

TOP 2	Neubau eines Wohnhauses mit Carport Fl.Nr. 5951/1, Ringstr. 45a, 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

- Dachneigung
- Baugrenze
- Drehung der Firstrichtung und
- Flachdächer (Zwerchdach usw.)

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nordwestlicher Ortsrand“. Die Antragsteller beabsichtigen im hinteren Teil des Grundstückes in der Ringstr. 45a den Neubau eines Wohnhauses mit Carport.

Die GFZ beträgt für Wohnhausbau usw. 0,35, mit den Nebenflächen, Zufahrt usw. 0,69. Die GRZ wurde mit 0,5 berechnet. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 32° - 42° zulässig.

Das Wohnhaus soll mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. Zur Begründung wird angeführt, dass das Gebäude nicht unterkellert wird. Durch die höhere Dachneigung soll noch Lagerfläche im Spitzboden errichtet werden.

Die Baugrenze wird an der südwestlichen Gebäudeecke durch das Vordach um ca. 0,90 cm überschritten. Die Fläche der Überschreitung beträgt 1,90 m².

Mit dem Hauptgebäude wird die Firstrichtung von bisher Nord-Süd nach Ost-West gedreht. Dadurch können die Abstandsflächen auf dem Grundstück gewährleistet werden und der Neubau tritt gegenüber dem Vorderhaus in seiner Erscheinung zurück.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen, werden alle Baukörper die sich außerhalb des Satteldachs des Haupthauses befinden, mit einem Flachdach errichtet. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind die Nebengebäude mit einem Giebeldach zu errichten.

Für den Neubau werden 2 Stellplätze errichtet.

Das Bauvorhaben wurde mit dem Landratsamt Obernburg bereits vorbesprochen.

Alle angrenzenden Nachbarn haben das Vorhaben unterschrieben.

TOP 3	Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 201, Schulstr. 5, 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 und
- des 2. Vollgeschosses (Quergiebel)

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altortbereich I+II“.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Auf dem Baugrundstück wurde schon vor längerer Zeit das Wohnhaus abgerissen und die Antragsteller wohnen in einem Nebengebäude. Dieses Nebengebäude soll nach dem Neubau des Wohnhauses abgerissen werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes mit der GRZ von 0,62 (1,0) und die GFZ mit 0,53 (1,6) werden eingehalten. Auch die Dachneigung mit 45° entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes (45° - 55°).

Im Bebauungsplan „Altbaugelände I+II“ ist das Haupthaus mit einer II gekennzeichnet, während der Quergiebel nur mit einer I gekennzeichnet ist. Das frühere Gebäude war insgesamt auch 2-geschossig. Von der Verwaltung wird davon ausgegangen, dass dieser Fehler bei der Erstellung des Bebauungsplanes entstanden ist. Hier wird entsprechend eine Befreiung beantragt.

Das Baufenster wird mit dem Haupthaus mit 1,00 m im Süden überschritten (Länge ca. 7,00 m). Durch die Überschreitung wird im Erdgeschoß der Wohnbereich etwas vergrößert, die Kinderzimmer im OG haben dadurch mehr Wohnfläche.

Das Vorhaben wurde mit dem Ortsplaner abgestimmt. Es sind nach der Gestaltungssatzung rote Ziegel aufzubringen.

Ebenso wurde das Vorhaben dem Landratsamt Obernburg besprochen.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

TOP 4	Neubau Carport Fl.Nr. 6619 + 6652, Hintermauer 4, Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Carport und Nebengebäude auf dem Gelände des ehemaligen Wohnhauses der Hintermauer 4. In diesem Bereich gibt es keinen Bebauungsplan.

Das Carport hat die Größe von 7,00 m x 6,50 m. Das Carport wird mit einem Pultdach errichtet (Höhe an der Mauer zum Nachbarn 5,40 m). Das Nebengebäude hat die Größe von 5,00 m x 5,00 m und wird mit einem Flachdach gebaut.

Die direkt angrenzenden Nachbarn ihre Zustimmung erteilt.

TOP 5	Neubau Wohnhaus mit Nebengebäude Fl.Nr. 1300/47, Am Sportfeld 8, Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

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

Wegen der Abweichung von

- der Baulinie und Baugrenze und
- der Traufhöhe

werden Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südl. Ortsrand-Wüste Weingärten“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten.

Mit der GRZ von 0,26 (B-Plan 0,4) und der GFZ mit 0,52 (B-Plan 0,8) werden die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten. Nach den Berechnungen des Planers ist das Dachgeschoß kein Vollgeschoß. Die Vorgaben der Dachneigung mit 25°- 44° wird mit 30° ebenfalls eingehalten.

Im vorderen Bereich wird die Baulinie um 1,50 m (B-Plan 4,00 m) unterschritten. Es sollen in diesem Bereich ein Teil der Stellplätze mit einer Tiefe von 5,50 m errichtet werden (Vorgabe durch Landratsamt). Dadurch verschiebt sich das Gebäude nach hinten und auch hier wird die Baugrenze etwa um das gleiche Maß überschritten. Die Vorgabe für die Traufhöhe beträgt 6,20 m und wird im rückwärtigen Giebel um ca. 1,70 m überschritten. Durch die Erhöhung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die erforderliche Abstandsfläche liegt auf dem eigenen Grundstück und in der Umgebung gibt es Häuser, welche die Traufhöhe ebenfalls überschritten haben.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 10 Stellplätze errichtet, davon 2 behindertengerecht. Im Erdgeschoss werden zwei Wohnungen barrierefrei ausgebaut.

Das geplante Vorhaben wurde mit dem Landratsamt Obernburg vorbesprochen.

Die Unterschrift des Nachbarn, an dessen Haus angebaut wird, liegt vor.

TOP 6	Beteiligung als Nachbarkommune, Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Sulzbach a.Main
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg hat grundsätzlich keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan des Marktes Sulzbach a.Main. Eine Trasse für eine Nord-Ost-Umfahrung des Ortskerns sollte mit aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

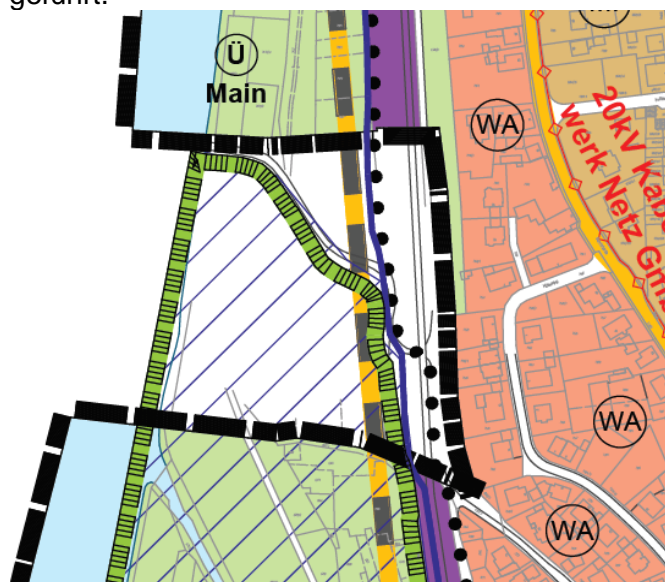
Sachverhalt:

Die Gemeinde Niedernberg wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Sulzbach a.Main gehört.

Aus 1 der Begründung kann entnommen werden, dass die Flächennutzungsplanänderung u. a. aufgrund bereits durchgeführter Berichtigungen erfolgt ist. Weiterhin sind ein Überschwemmungsgebiet und neue Planungen in den Plan aufgenommen worden. Die genauen Änderungen kann man Nr. 2 der Begründung entnehmen.

Die Gemeinde Niedernberg ist hierbei in ihren Belangen nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan ist auf dem Teil der Gemeinde Niedernberg die geplante Straßentrasse eingezeichnet. Allerdings ist dieses Stück nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes des Marktes Sulzbach a.Main. Die Bahnlinie ist ebenfalls nicht auf Niedernerger Gemarkung fortgeführt.



Im Flächennutzungsplan ist die für das gesamte Gemeindegebiet beabsichtigte Entwicklung darzustellen. Dies beinhaltet auch den überörtlichen Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Überörtlicher Verkehr ist der Verkehr, der von Größe und Bedeutung über die Gemeindegrenze hinausgeht. Zu Planungen, die nach einem Verfahren nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4 BauGB), zählt z. B. die geplante Straßentrasse. Da es sich bei der Straßentrasse um die Staatsstraße 2309 handelt, ist für diese ein Planfeststellungsverfahren von Nöten.

Die Straßen können unabhängig von der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens im Flächennutzungsplan zeichnerisch dargestellt werden, auch wenn sich hieraus keine rechtlichen Auswirkungen ergeben. Informativ ist die Darstellung sinnvoll, um Nutzungskonflikte und Nutzungsabgrenzungen aufzuzeigen.

In Gutachten ist für die Entlastung des Innenortes des Marktes Sulzbach a.Main die Ableitung des Ost-Westverkehrs über eine Nord-Ost Umfahrung empfohlen worden (Richtung Leidersbach). Diese Umgehung sollte ebenfalls in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden, um die Absichten des Marktes darzustellen. Sollte die Darstellung der Nord-Ost-Trasse nicht vorgenommen werden, müsste folgerichtig die Nord-Süd-Trasse herausgenommen werden.

TOP 7 Informationen des ersten Bürgermeisters

- **Tempo 30 im Waldweg**

Siegmar Buhler fragt nach einer Möglichkeit im Waldweg auf Höhe des Rosengärtchens die Geschwindigkeit auf 30km/h zu reduzieren. Uwe Bartl erläutert, dass dieses Anliegen bereits an das Landratsamt sowie das Staatliche Bauamt herangereicht wurde.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer