



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

063/2025

Federführung:	Bauamt	Datum:	18.06.2025
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.07.2025	öffentlich

Nutzungsänderung einer ehemaligen Wurstküche zu einer Wohneinheit Fl.Nr. 182, Hauptstraße 66, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

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

- Anzahl der Wohneinheiten pro m² Grundstücksfläche

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugelände I+II“. Der Antragsteller beabsichtigt die Umnutzung einer ehemaligen Wurstküche in eine Wohneinheit (Lage: Hinterhaus, EG). Es sind keine äußerlichen baulichen Maßnahmen geplant.

Zusammenhang mit Bauantrag „Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune“ von Oktober 2024:

Die Entwurfsverfasserin gibt in der Baubeschreibung Folgendes an: „Im Zuge des Neubaus der rückwärtigen Wohneinheit im hinteren Baufenster, wurde festgestellt, dass die Wohnungen im Bereich Hinterhaus (EG und DG) nicht genehmigt wurden. [...]“

Der Bau- und Umweltausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag von Oktober 2024 in seiner Sitzung am 15.10.2024 erteilt. Seitens des Landratsamts wurde noch nicht über die Baugenehmigung entschieden, da zuerst die Wohneinheiten im Hinterhaus (EG und DG) legalisiert werden müssen.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan Altbaugelände I+II“ ist folgende Festsetzung bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten geregelt: „Pro Wohneinheit sind mind. 175 m² Grundstücksfläche erforderlich. Bei Einzelhäusern sind höchstens drei Wohnungen zulässig.“

Bestandteil des Bauantrags von 2024 war eine Befreiung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten. Damals wurden fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück beantragt.

Gemäß den aktuell eingereichten Unterlagen werden sich nach Abschluss des Bauvorhabens

„Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune“ von Oktober 2024 insgesamt sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück befinden. Dieses hat eine Grundstücksfläche von 652 m², weshalb die Festsetzung des Bebauungsplans lediglich drei Wohneinheiten hergibt.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet „Der Bauherr beabsichtigt neuen Wohnraum zu schaffen um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen. [...]“

Info Wohnung Hinterhaus DG

Die Nutzungsänderung für die Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses ist nicht Teil dieses Bauantrags. Diese wurde der Gemeindeverwaltung am 21.03.2025 angezeigt; ein Bauantrag ist nicht notwendig. Grund hierfür ist, dass der Dachgeschossausbau gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO, welcher seit 01.01.2025 gilt, unter die Verfahrensfreiheit fällt. Besonders zu beachten ist, dass örtliche Bauvorschriften einem solchen Bauvorhaben nicht entgegenstehen (Art. 81 Abs. 5 BayBO). Das bedeutet, dass z. B. die Stellplatzsatzung hierbei nicht greift.

Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich hier nicht aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung), sondern aus dem Bebauungsplan „Altbaugebiet I+II“. In diesem ist geregelt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Die Anzahl der Stellplätze wurde vor Einreichung dieses Bauantrags ausführlich mit dem Landratsamt besprochen. Demnach müssen insgesamt 7 Stellplätze (für 6 Wohneinheiten und eine Metzgerei) auf dem Grundstück hergestellt werden.

Erläuterung Landratsamt:

- Für die Metzgerei wurden in der Vergangenheit keine Stellplätze gefordert. Daher können auch jetzt keine Stellplätze gefordert werden (Bestandsschutz).
- Somit müssen nur für insgesamt 5 der 6 Wohneinheiten Stellplätze nachgewiesen werden. Grund ist, dass für die Wohnung im Dachgeschoss keine Stellplätze gefordert werden dürfen (s. voranstehende Erläuterungen unter „Info Wohnung Hinterhaus DG“)
- Bei Nutzungsänderungen/Umbauten muss man die Flächen gegenüber dem Bauvorhaben gegenrechnen (d. h. Prüfung: Was war bisher dort; nur der zusätzliche Bedarf ist für Stellplatznachweis relevant). Laut der alten Bauantragsunterlagen befand sich im Erdgeschoss bisher ein Schlachthaus. Für dieses können 0,5 Stellplätze angesetzt werden, welche gegengerechnet werden können. Daher braucht man für die 5 Wohneinheiten keine 7,5 ≈ 8 Stellplätze, sondern lediglich 7 Stellplätze.

Die Stellplatzfrage ist ein bauordnungsrechtlicher Prüfbestand, welcher keinen Einfluss auf das gemeindliche Einvernehmen nimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
