

# Gemeinde Neuburg

## NBG/175/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

### Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbstandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 05.11.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	26.11.2020	Ö

#### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg beschließt, für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Hageböck, Flur 1, Flurstücke 99/3, 100/2, 101/1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Feuerwehr mit einer Fläche von

ca. 1000 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Dorfstraße

im Süden und Westen: durch die Wohngrundstücke, Dorfstraße 10 und 11 (Haus- und Stallruine)

im Osten: durch das Wohngrundstück, Dorfstraße 4e (im Bau)

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Feuerwehr an der Dorfstraße in Hageböck. Geplant ist die Umnutzung des Feuerwehrgebäudes zur Möbeltischlerei mit kleinem Lager als Anbau sowie die Aufstellung von Materialcontainern.

2. Das Baugebiet ist entsprechend der geplanten baulichen Nutzung nach § 8 Baunutzungsverordnung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) auszuweisen.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### Sachverhalt

Der Planaufstellung liegt ein Antrag von Herrn Roland Schröder aus Hageböck zugrunde.

Herr Schröder betreibt seit 2015 das Handwerk des Möbeltischlers in den Räumlichkeiten des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in Hageböck, Dorfstraße 10a. Für die Umnutzung zur Möbeltischlerei waren nur geringe Umbauten am Bestandsgebäude erforderlich, so dass eine zügige Inbetriebnahme gewährleistet war.

In unmittelbarer Umgebung des Betriebs befinden sich Wohngrundstücke, die den Gebietstyp des Grundstückes gemäß Baunutzungsverordnung als

„Allgemeines Wohngebiet“ einstufen. Auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der durch Wohnnutzung geprägte und im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Hageböck als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwar sind Handwerks- und Gewerbebetriebe in Wohngebieten in Abhängigkeit vom jeweiligen Grad der Störung, die von einem Gewerbebetrieb etwa hinsichtlich Lärmbelastung ausgehen kann zulässig, dennoch empfiehlt es sich, die geplante Nutzungs- und Funktionsänderung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich zu sichern, zumal die Voraussetzungen für den Bestandsschutz nicht vorliegen.

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 7 „OT Hageböck“ wurde der gutachterliche Nachweis erbracht, dass ausgehend vom Betrieb der Möbeltischlerei keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der Wohnnutzung zu erwarten sind. Diese gutachterliche Einschätzung wurde im Ergebnis einer internen Prüfung durch die Handwerkskammer bestätigt. Der gutachterliche Nachweis aus dem Jahr 2018 behält seine Gültigkeit, da sich weder an den Betriebszeiten noch an den maßgeblichen Geräuschquellen Änderungen ergeben haben und eine Erweiterung der Betriebsführung nicht geplant ist.

Dem Wunsch des Antragstellers Rechnung tragend, den Betrieb der Möbeltischlerei planungsrechtlich zu sichern, ist eine Überplanung des Grundstückes zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Mit einem Bebauungsplan wird das Baugebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung und auf Grund des Schutzbedürfnisses angrenzender Nutzungen, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) ausgewiesen, d.h. es werden nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten.

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Vorhabens entstehen, zu tragen.

### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

### Anlage/n

1	Ü-plan B 18 Gewerbestandort an der Dorfstr.10a , Hageböck_27 1_1000 (öffentlich)
---	---