

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.03.2017 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende 20:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Bauerreis, Fred,
Bräutigam, Lutz Dr.,
Dubois, Ulrike,
Großkopf, Konrad,

Anwesend ab 19:00 Uhr
nach den Ortsbesichti-
gungen

Haag, Horst,

Anwesend ab 19:00 Uhr
nach den Ortsbesichti-
gungen

Kerschbaum, Gerhard,
Koch, Thomas,
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Wahl, Georg,

Es fehlen:

Die Anwesenheitsliste ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder und die Vertreter der Verwaltung um 18:00 Uhr am Rathaus, um anschließend die Ortsbesichtigungen am Kinderspielplatz Baiersdorfer Straße sowie auf den beiden Friedhöfen Hemhofen und Zeckern durchzuführen. Danach begrüßt er dann um 19:00 Uhr die Zuhörerschaft und eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Gegen die vorliegende Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Im Anschluss daran gab der Vorsitzende im Rahmen der „Bürgerfragestunde“ anwesenden Bürgern die Gelegenheit, sich zu allgemein interessierenden Themen zu äußern bzw. Fragen zu stellen.

Herr Georg Großkopf fragt an, was es mit den Bauschuttablagerungen auf dem früheren Parkplatz, südlich neben der B 470 an der Einmündung nach Zeckern, auf sich hat. Diese sind seit kurzem dort erfolgt. 1.Bgm. Nagel teilt mit, dass es sich dabei um kein gemeindliches Grundstück handelt, sondern Bestandteil der B 470 ist. Er hat heute von einem Mitarbeiter des Staatlichen Bauamtes erfahren, dass es dabei um den Abbruch eines Brückenbauwerkes in Höchststadt a.d.Aisch geht.

- 1 Informationen
 - 2 Kinderspielplatz Baiersdorfer Straße - Gestaltung des Spielplatzes
 - 3 Friedhöfe Hemhofen und Zeckern - Standortfestlegung Grabfelder
 - 4 Bauantrag für die Überdachung der Freifläche und Anbau Lager Nord, Fl.Nr. 72 und Tfl. Fl.Nr. 12, beide Gemarkung Zeckern
 - 5 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage mit Flachdach; innenliegender Entwässerung und elektr. Torantrieb, Heppstädter Weg 44
 - 6 Formelle Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen, Moorstraße 5
 - 7 Formelle Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses, alternativ Mehrfamilienhauses mit Abbruch einer Garage, Zeckerner Hauptstraße 12
 - 8 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die Verwaltung
-

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

zu 1 Informationen

Es liegen keine Informationen vor.

zu 2 Kinderspielplatz Baiersdorfer Straße - Gestaltung des Spielplatzes

Sachverhalt:

Der Jugendbeauftragte, Herr Thiergärtner, hat ein Konzept ausgearbeitet, in dem Maßnahmen zur Gestaltung dieses Spielplatzes, für 2017 angedacht sind. Es wurde bei der Ladung als Anlage beigefügt

Vor Ort wird darüber beraten, ob und welche Maßnahmen ausgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Konzept zur Gestaltung des Kinderspielplatzes Baiersdorfer Straße wird durch den gemeindlichen Bauhof umgesetzt.
3. Bei dem Bodentrampolin (geschätzte Kosten in Höhe von 4.000.- - 5.000.-- €) handelt es sich um überplanmäßige Ausgaben. Entsprechende Haushaltsmittel werden unter der Haushaltsstelle 1.4605.9350 zur Verfügung gestellt. Die Kosten der Klettergriffe für die Boulderwand, Graffiti und Kleinmaterial (geschätzte Gesamtkosten in Höhe von 1.000.-- €) werden unter der Haushaltsstelle 0.4600.5000 (Jugendtreff) zur Verfügung gestellt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 3 Friedhöfe Hemhofen und Zeckern - Standortfestlegung Grabfelder

Sachverhalt:

Da bei Sterbefällen der Wunsch nach Urnengräbern (auch nach anonymen/teilanonymen) immer größer wird, erläutert 1. Bgm. Nagel seine Vorschläge vor Ort für die Standorte der Urnengrabfelder.

Im Friedhof Hemhofen liegt er im alten Teil des Friedhofs, in der Nordwest-Ecke, im Bereich der vorhandenen größeren Bäume.

Im Friedhof Zeckern, neuer Teil, ist der Standort südlich und teilweise östlich, neben der bestehenden Urnenwand, wobei eine Teilfläche des Weges aufgelassen werden soll.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Standort des Grabfeldes auf dem Friedhof Hemhofen wird die Zustimmung erteilt.
3. Für den Standort des Grabfeldes auf dem Friedhof Zeckern wird die Zustimmung erteilt.
4. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 1.7500.9501 vorgesehen.
5. Die beiden jeweiligen Lagepläne sind Bestandteil des Protokolls

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 4 Bauantrag für die Überdachung der Freifläche und Anbau Lager Nord, Fl.Nr. 72 und Tfl. Fl.Nr. 12, beide Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2016, unter TOP 3, mit der formlosen Bauvoranfrage zu diesem Bauvorhaben befasst und dazu das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben vorbehaltlich des Vorliegens eines privilegierten Bauvorhabens i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist.

Nunmehr hat der Bauherr einen Bauantrag für die Überdachung der Freifläche und den Anbau Lager Nord für das Grundstück Fl.Nr. 72 und Tfl. Fl.Nr. 12, beide Gemarkung Zeckern, vorgelegt.

Die best. Halle soll nach Norden um 63,04 m² erweitert und eine Überdachung einer Freifläche mit 144,44 m², westlich angrenzend an der best. Halle, errichtet werden. Die entstehende Nutzfläche soll zur Unterbringung von Geräten, Maschinen, Materialien und Futter für einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Nach Angabe des Antragstellers dient das Bauvorhaben einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist daher nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein privilegiertes Bauvorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemhofen stellt im betreffenden Bereich Flächen für Landwirtschaft und Wald dar. Das Bauvorhaben befindet sich genau im Grenzbereich dieser beiden Flächen, wobei anzumerken ist, dass im Bereich der Waldfläche ein Kreis Planzeichen „R“ eingetragen ist. Das Planzeichen „R“ bedeutet: „Regnitzachse, Biotopverbund Sandmagerrasen (ABSP Umsetzungsprojekt)“. Aus Artenschutzgründen werden keine Flächenumgrenzungen angegeben, wobei das schwimmende Planzeichen „R“ nur auf diese Kartierung/Planung hinweisen soll. Eine genaue Beurteilung ist ggf. durch die Bauaufsicht im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorzunehmen. Eine abschließende Beurteilung, ob es sich tatsächlich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, trifft die zuständige Bauaufsicht im Benehmen mit dem Amt für Landwirtschaft.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 72 und die Tfl. Fl.Nr. 12 ist durch die als öffentlichen Feld- und Waldweg gewidmete öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 verkehrsmäßig erschlossen. Für die beantragte Nutzung ist die Erschließung durch einen öffentlichen Feld- und Waldweg als ausreichend anzusehen. Die beantragte geplante Lagernutzung löst keine weiteren Erschließungsanforderungen aus.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Bauvorhaben vier Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Baugrundstück wurden vier Stellplätze nachgewiesen. Der Verpflichtung zum Nachweis der erforderlichen vier Stellplätze ist damit nachgekommen worden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird vorbehaltlich des Vorliegens eines privilegierten Bauvorhabens i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

GR Thomas Koch ist gem. Art. 49 GO von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 5 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage mit Flachdach; innenliegender Entwässerung und elektr. Torantrieb, Heppstädter Weg 44

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Garage mit Flachdach, innenliegender Entwässerung und elektr. Torantrieb auf dem Grundstück Heppstädter Weg 44, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 – „Erweiterung Mitte-Nord“ liegt.

Nach § 8 Abs. 3 i.V.m. § 11 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. d der Geschäftsordnung für den Gemeinderat ist eigentlich nicht der beschließende Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss für Isolierte Befreiungen zuständig, sondern der 1. Bürgermeister. Da jedoch der Antragsteller auf die aus seiner Sicht fragliche Bestandskraft des Bebauungsplanes verweist (Fassadenverkleidungen und Satteldachgaragen) wurde dieser Antrag in diesen Ausschuss verwiesen.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Unter Ziff. 5.2.1 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist im Satz 1 wörtlich aufgeführt: „Fassadenverkleidung in Asbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden **ausgeschlossen**“.

Der Antragsteller schreibt bei der Begründung der Befreiung, dass der Bebauungsplan Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten **vorschreibt** und verweist damit auf die fragliche Bestandskraft dieses Bebauungsplanes.

Der Antragsteller führt weiterhin zu Punkt 5.3 auf:

„**Bei Satteldachgaragen** wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt“. Im Umkehrschluss stellt er die Frage, was bei anderen Garagen außer Satteldachgaragen für Vorgaben gemacht werden. Hier sind keine Ausführungen ersichtlich.

Hierzu ist zu entgegnen, dass unter Ziff. 6.1 als Dachform für Garagen lediglich **Satteldachgaragen vorgeschrieben** sind.

Deshalb ist festzustellen, dass sich diese Frage im Umkehrschluss überhaupt nicht stellt, da es nur diese eine Dachform gibt.

Zusammenfassend wird zu den beiden Punkten als Fazit festgehalten, dass die Bestandskraft dieses Bebauungsplanes nicht als fraglich erachtet wird und deshalb keine Änderungen vorzunehmen sind.

Die Prüfung des Antrages zur Isolierten Befreiung hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht:

- Flachdach mit 0 ° anstatt Satteldach mit 40 ° 48 °
- Überschreitung der Baugrenze um ca. 6 m² nach Südwesten.
- Unterschreitung des Stauraums von mind. 5 m um 2 m auf 3 m.

Er begründet seinen Antrag damit, dass aufgrund des drückenden Wassers, eine andere als die jetzt geplante Garage, nur unter schwierigsten Bedingungen und hohen Kosten für die Standsicherheit/Wasserdurchlässigkeit zu realisieren ist. Eine Wasserdurchlässigkeit des Mauerwerks muss auf jeden Fall sichergestellt werden. Die Firma Zapf bietet die Fertigggarage in einer Ausführung mit WU Beton und verstärkten Wänden an. Somit ist eine Anfüllung von hinten und von der Seite des Grundstückes Fl.Nr. 359/3 uneingeschränkt möglich. Die Entwässerung erfolgt innenliegend und wird in den bereits auf dem Grundstück befindlichen Kanal eingeleitet. Der Staubereich soll 3 m betragen. Damit keine Probleme auf dem Heppstädter Weg bei der Einfahrt in das Grundstück entstehen, wird die Garage mit einem elektrischen Torantrieb mit Fernbedienung ausgestattet.

U.a. führt er aus, dass das Landratsamt bei der Genehmigung des westlich angrenzenden Wohngebäudes, für die Garage eine Befreiung von der Dachneigung mit 25 ° anstatt 40 ° - 48 °, ausgesprochen hat.

Das Landratsamt hat dies damit begründet, dass es sich hier nur um eine geringfügige Abweichung handelt, welche städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehren, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 31 Abs. 2 BauGB verlangt für alle drei Befreiungstatbestände der Nrn. 1 bis 3, dass durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit dem Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung setzt § 31 Abs. 2 eine in jedem Fall zu beachtende Grenze für Befreiungen, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen der einzelnen Befreiungstatbestände der Nr. 1 bis 3 gegeben sind. So könnte eine Abweichung städtebaulich vertretbar i.S.d. Nr. 2 sein und dennoch nicht zugelassen werden, weil die Grundzüge der Planung berührt werden (Kommentar Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rd.Nr. 35).

Beispiele für Festsetzungen, die zum planerischen Konzept des Bebauungsplanes gehören und von denen nicht befreit werden kann, sind für die „klar ablesbare“ Gestaltung eines Wohngebiets u.a. die Festsetzungen Dachform und Dachneigung (Kommentar Zinkahn, Bielenberg/Krautzberger, Rd.Nr. 36 a).

Im Gegensatz zur bereits erwähnten Befreiung zur Satteldachgarage auf dem Nachbargrundstück (Befreiung von der Dachneigung) handelt es sich beim Antragsteller als wesentlichen Befreiungstatbestand um die Dachform (Flachdach anstatt Satteldach) und ist daher nicht vergleichbar.

Die Gemeinde vertritt daher die Auffassung, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind.

Weiterhin ist auszuführen, dass eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachform) abweichende Bebauung, die vor oder nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes – ggf. unter Verstoß gegen die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB entstanden ist, allein nicht die Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB verändert, mit der Folge einer erleichterten Zulassung von Befreiung. Eine andere Beurteilung würde dazu führen, dass die Geltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes von der Art und Weise ihres Vollzugs abhängig gemacht werden würde (Kommentar Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Rd.-Nr. 37 a).

Zur Überschreitung der Baugrenzen, der Unterschreitung des Stauraums sowie elektr. Torantrieb werden keine Einwendungen erhoben, da sie geringfügig und vertretbar sind.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zu diesem Antrag werden die Isolierten Befreiungen (Dachform und Dachneigung) erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

zu 6 Formelle Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen, Moorstraße 5

Sachverhalt:

Die Antragstellerin fragt mit formeller Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) an, ob das Grundstück Moorstraße 5, Fl.Nr. 240/3, Gmkg. Zeckern, zu 946 m² mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen mit den nachstehend aufgeführten Befreiungen zu den Festsetzungen bebaut werden kann. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 1 – „Zeckern 1“.

Nach Art. 71 BayBO kann schon bevor ein Bauantrag eingereicht wird, zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein sogenannter Vorbescheid erlassen werden.

Die gestellten Fragen lauten wie folgt:

1. Darf die Firstrichtung des geplanten Gebäudes entgegen der Festlegung im Bebauungsplan senkrecht zur Moorstraße gedreht werden?
2. Dürfen die Baugrenzen durch die Gebäudeteile, in der in den Plänen dargestellten Dimensionierung, Richtung und Osten und Westen, überschritten werden?
3. Dürfen 6 Wohneinheiten, anstelle der festgelegten 3 Wohneinheiten errichtet werden?
4. Dürfen anstelle der Einzelgarage, insgesamt 10 offene Stellplätze in der dargestellten Form errichtet werden?
5. Darf die im Bebauungsplan max. festgelegte Firsthöhe von 9,50 m auf 11,50 m erhöht werden?
6. Dürfen Carportstellplätze alternativ zu den offenen Stellplätzen errichtet werden? Welche Voraussetzungen/Vereinbarungen müssen dazu erfüllt werden?

Zu 1.

Die Antragstellerin möchte die Firstrichtung entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes, Nord-Süd, in Richtung Ost-West drehen und begründet dies damit, dass die städtebauliche Ordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird, da Gebäude in der direkten Umgebung über dieselbe Firstrichtung verfügen.

Dazu wird von der Verwaltung entgegengehalten, dass die Firstrichtung (Ost-West) beidseitig entlang der nördlich gelegenen Anna-Kästner-Straße zutrifft, jedoch in der Moorstraße ansonsten die Firstrichtung Nord-West festgesetzt und durch die Bebauung auch so eingehalten wurde. Es fällt auf, dass in diesem größeren Bereich bei Ost-West verlaufenden Erschließungsstraßen die Firstrichtung parallel, sprich Ost-West verläuft und bei Nord-Süd verlaufenden Straßen dann entsprechend Nord-Süd. Dies ist die Planungsabsicht hinsichtlich der Gestaltung.

D.h., dass es aus Sicht der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar ist, dass die Firstrichtung, wie vorgesehen, gedreht werden darf.

Zu 2.

Wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung würde grundsätzlich nichts dagegen sprechen.

Aufgrund des großzügigen Baufensters von 20 m Länge (Nord-Süd) und 14 m Breite (Ost-West) ist es bei Einhaltung der festgesetzten Firstrichtung völlig problemlos ein derartiges Bauvorhaben zu verwirklichen. Es sind daher die Baugrenzen einzuhalten.

Zu 3.

Mit Begründung der Allgemeinen Wohnungsnot und der wirtschaftlichen Ausnutzung von Baugrundstücken plant die Antragstellerin eine Erhöhung der Wohneinheiten von 3 WE auf 6 WE.

Im Rahmen eines vergleichbaren Bauvorhabens im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund einer Ablehnung der Überschreitung der maximal zulässigen drei

Wohneinheiten eine Normenkontrollverfahren eingeleitet. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten obsolet ist. Die Erteilung der Befreiung für die 6 Wohneinheiten wird daher von Seiten der Verwaltung befürwortet.

Zu 4.

Bei Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (1 Stpl. je Wohnung unter 75 m² sowie 2 Stpl. je Wohnung ab 75 m²) sind entsprechend der Anzahl und Größen der Wohnflächen die 10 erforderlichen Stellplätze sinnvoll und anstatt der festgesetzten Einzelgarage, bzw. wenn möglich, mehrerer Garagen (mit Befreiung) vorzuziehen.

Zu 5.

Die Antragstellerin fragt hinsichtlich der Firsthöhe an, ob diese bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II+D) von 9,50 m auf 11,50 m erhöht werden darf.

Anzumerken ist, dass die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan max. 11,00 m beträgt.

Eine Ortsbesichtigung sowie eine Überprüfung der vorhandenen genehmigten Bauanträge, bezogen auf die nähere Umgebung, hat ergeben, dass kein einziges Gebäude eine Überschreitung der max. Firsthöhe von 11,00 m hat.

Da diese geplante Überschreitung die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB berührt und mit einer Befreiung bzw. später erfolgten Genehmigung, kein Präzedenzfall geschaffen werden soll, wird das Einvernehmen hierzu nicht erteilt.

Zu 6.

Zu Carportstellplätzen werden Isolierte Befreiungen (wie Situierung außerhalb der Baugrenzen), in Aussicht gestellt, wenn sie vertretbar sind. Auf das Abstandsflächenrecht ist bei der Prüfung dieses vorliegenden Antrags nicht einzugehen, da es sich dabei um Bauordnungsrecht und nicht Bauplanungsrecht handelt.

Abschließend ist noch festzustellen, dass einige Grundstückseigentümer am 15.03.2017 schriftlich Bedenken gegen die Punkte 1, 2 und 3 vorgetragen haben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zu den Punkten 1, (Drehung der Firstrichtung von Nord-Süd nach Ost-West), 2 (Überschreitung der Baugrenzen durch das Hauptgebäude nach Osten und Westen) und 5 (Überschreitung der Firsthöhe um max. 0,50 m) wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen nicht erteilt.
3. Zu den Punkten 3 (Überschreitung um 3 Wohneinheiten) und 4 (10 offene Stellplätze anstatt Garage) wird das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen erteilt.
4. Zum Punkt 6 (Carportstellplätze) wird eine Befreiung in Aussicht gestellt (wie z.B. Situierung außerhalb der Baugrenzen), wenn sie vertretbar ist. Auf das Abstandsflächenrecht wird nicht eingegangen, da es sich dabei um Bauordnungsrecht und nicht Bauplanungsrecht handelt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 7 Formelle Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses, alternativ Mehrfamilienhauses mit Abbruch einer Garage, Zeckerner Hauptstraße 12

Sachverhalt:

Der Antragsteller fragt mit formeller Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) an, ob das Grundstück Zeckerner Hauptstraße 12, Fl.Nr. 176/9, Gmkg. Zeckern (Gesamtfläche 1.218

m²), auf der nördlichen Grundstückshälfte, hinter dem bereits bestehenden Wohnhaus (ca. 115 m² Grundfläche), mit einem Doppelhaus, alternativ mit einem Mehrfamilienhaus (jeweils ca. 180 m² Grundfläche), außerhalb der Baugrenzen, bebaut werden darf. Die best. Doppelgarage soll abgerissen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 1 – „Zeckern 1“.

Nach Art. 71 BayBO kann schon bevor ein Bauantrag eingereicht wird, zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein sogenannter Vorbescheid erlassen. Die erfolgte Prüfung der Bauvoranfrage, erstreckt sich daher lediglich darauf, ob ein Doppelhaus oder alternativ ein Mehrfamilienhaus, außerhalb der Baugrenzen, auf diesem Grundstück errichtet werden darf.

Aussagen zu anderen Befreiungen, wie GFZ, GRZ, Geschossigkeit etc. werden zu diesem Antrag nicht getroffen, da darüber erst im Baugenehmigungsverfahren befunden wird. Auch erfolgt keine Prüfung zum Abstandsflächenrecht, da es sich dabei um Bauordnungsrecht und nicht Bauplanungsrecht handelt. Anzumerken ist jedoch, dass im Jahre 1998 bei der „Errichtung und dem Ausbau eines Satteldaches auf best. Satteldachgarage“, Ostgrenze Zeckerner Hauptstraße 14, eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme, vom Grundstückseigentümer Zeckerner Hauptstraße 12, mit 3,00 m Tiefe und 8,31 m Länge, erteilt wurde.

In diesem Bebauungsplan wurde bereits in ähnlichen vergleichbaren Fällen (geeignete Grundstücksflächen und Grundstückszuschnitte) das Einvernehmen mit Befreiungen durch die Gemeinde erteilt, mit anschließenden Baugenehmigungen durch das Landratsamt.

Die Größe des Grundstücks, der Grundstückszuschnitt sowie die Zufahrt (nach Abbruch der Doppelgarage) zur hinteren Teilfläche des Grundstücks sind für eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen geeignet.

Die Verweigerung der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bebauung außerhalb der Baugrenzen würde vielmehr zu einer offensichtlichen Ungleichbehandlung der einzelnen Bauvorhaben führen. Insofern ist die Gemeinde aus den genannten Gründen der Gleichbehandlung in Bezug auf erteilte Befreiungen an damalige Entscheidungen gebunden.

Da die Gemeinde zur Erteilung dieser Befreiung verpflichtet ist, reduziert sich die Ausübung des Ermessens „auf Null“.

Abschließend ist noch festzustellen, dass einige Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 20.03.2017 und 21.03.2017 Bedenken gegen diese geplante Bebauung vorgetragen haben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Aus den genannten Gründen wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung (Situierung außerhalb der Baugrenzen) zu diesem Antrag auf Vorbescheid erteilt.
3. Die Prüfung des Antrags hat sich lediglich auf die Bebauung mit einem Doppelhaus, alternativ Mehrfamilienhaus, außerhalb der Baugrenzen, bezogen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 8 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die Verwaltung

GR Konrad Großkopf fragt hinsichtlich des Sachstands zum geplanten Waldkindergarten zwischen Röttenbach und Dechsendorf, im Staatswald, an. 1. Bgm. Nagel teilt mit, dass nach seinem Kenntnisstand der entsprechende Bauantrag zurückgezogen wurde. Desweiteren weist er darauf hin, dass dieser Bauantrag nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Hemhofen fällt.

GR Konrad Großkopf teilt mit, dass er angesprochen wurde, dass man über den Fußweg der Variante 3 zum Bebauungsplan Z 7 nochmals nachdenken und beraten sollte. Er fragt über die weitere Vorgehensweise nach. 1. Bgm. Nagel teilt mit, dass das Bauleitplanverfahren zu diesem Bebauungsplan noch in einem frühen Stadium ist, d.h., dass die Träger Öffentlicher

Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit noch erfolgt. Zu gegebener Zeit wird sich dann der Gemeinderat damit befassen.

GR Bräutigam fragt an was es mit dem blauen Schlauch auf sich hat, der auf dem gemeindlichen Grundstück des Jugendtreffs aus dem Boden herausragt. 1. Bgm. Nagel antwortet darauf, dass es sich dabei um die Wasserleitung handelt und ein genauer Standort für den Wasserhahn noch festgelegt werden muss.

GR Thomas Koch fragt nach der Festsetzung der Baugrenzen zum Grundstück Sterhof 10. Dazu wird ihm vom Vertreter der Verwaltung sofort die Einsicht in den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 1 – „Leithe und Südost“ gewährt.

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Georg Wahl
Verw.-Fachwirt
