Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 25.10.2022 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 18:00 Uhr
Ende 20:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Koch, Thomas,
Reck, Karlheinz,
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Axtmann, Franz,
Marr, Dominik,
Schneider, Benedikt,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Dubois, Ulrike, 3. Bgmín
Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,
Müller, Hansjürgen,

Abwesend
Abwesend
Abwesend
Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft sowie die der Verwaltung 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 Bauausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

zu 1 Situation Spielplatz Baiersdorfer Straße - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Aufgrund von nächtlich aufkommenden Lärm durch Jugendliche auf dem Spielplatz in der Baiersdorfer Straße, trifft sich der Bauausschuss vor Beginn der Sitzung zu einem Ortstermin am Spielplatz um über die weitere Vorgehensweise zu diskutieren.

Es wurde beispielsweise von Bürgern vorgeschlagen, dass ein Zaun entlang des Spielplatzes errichtet werden soll, damit Jugendliche nachts nicht mehr auf den Spielplatz gelangen können. Zudem sollte der Spielplatz nachts abgesperrt werden. Aus Sicht der Verwaltung und des Bauausschusses ist dies jedoch kein zielführender Weg, da dies zum einen mit hohen Kosten verbunden ist und zum anderen nicht sichergestellt werden kann, dass Jugendliche nicht trotzdem über den Zaun klettern werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss beschließt entlang des Spielplatzes keinen Zaun zu errichten.
3. Sollten zukünftig Beschädigungen oder Lärmbelästigungen festgestellt werden, dann wird seitens der Verwaltung geprüft, ob die Anbringung einer Videokamera zur Überwachung des Spielplatzes möglich ist.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 2 Verkehrssituation Rapsdorf - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

In der Zeit vom 10.09.2022 bis 11.10.2022 wurde im Bereich Rapsdorf der auffahrende sowie der abfahrende Verkehr gemessen, da einige Anlieger darüber klagten, dass in diesem Bereich des Öfteren zu schnell gefahren wird. Aufgrund dessen wurde sogar die Anordnung einer Einbahnstraße für den Rapsdorf diskutiert.

Um sich ein besseres Bild von den Geschwindigkeitsüberschreitungen zu machen, wurden die Geschwindigkeitswerte über einen Monat hinweg erfasst. Die Ergebnisse der Messungen sind im Anhang des Beschlussvorschlags beigelegt.

Wie man der Messtafel entnehmen kann, wurden im Zeitraum vom 10.09.2022 bis 11.10.2022 im Bereich Rapsdorf 2411 Fahrzeuge erfasst. Es wurden 114 Fahrzeuge erkannt, welche zwischen 31 – 36 km/h gefahren sind und lediglich 7 Fahrzeuge, welche eine erhöhte Geschwindigkeit aufgewiesen haben.

Aufgrund dessen, dass es in diesem Bereich keine Vielzahl an Geschwindigkeitsüberschreitungen gegeben hat, würde aus Sicht der Verwaltung an der derzeitigen Verkehrssituation nichts geändert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
-

2. An der Verkehrssituation im Bereich Rapsdorf werden keine Veränderungen vorgenommen.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 3 Informelle Bauvoranfrage für die Errichtung eines Anbaus, Bergstraße 5, Fl. Nr. 172/1, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte eine Informelle Bauvoranfrage für die Errichtung eines Anbaus für die Bergstraße 5, Fl. Nr. 172/1, Gemarkung Zeckern ein.

Vorab ist klarzustellen, dass eine informelle Bauvoranfrage keine verbindliche Aussage der Gemeinde Hemhofen darstellt, sondern einfach nur die Meinung des Ausschusses zum Vorhaben erfragt wird.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Z 2 – Zeckern 2“. Der Antragsteller beabsichtigt, an das bestehende Wohnhaus einen Anbau in östlicher Richtung zu errichten. Aufgrund dessen wird ein Teil des bestehenden Nebengebäudes abgerissen.

Hinsichtlich der Festsetzung „Nr. 2“ des Bebauungsplanes, haben sich die Anbauten dem Hauptgebäude unterzuordnen. Angesichts der eingereichten Skizzen, ist anzunehmen, dass sich der beabsichtigte Anbau dem Hauptgebäude unterordnet.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens oder Vorbescheidsverfahrens ist durch den Bauherren zu erörtern, ob sich durch den Anbau eine Baugrenzüberschreitung ergibt. Dies ist auf den jetzigen Skizzen nicht ersichtlich. Aus Sicht der Verwaltung könnte jedoch von einem geringfügigen Abweichen von der Baugrenze zugunsten des Bauherren diskutiert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der vorgelegten Skizzen könnte dem Anbau zugestimmt werden.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 4 Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau- und Nutzungsänderungen, Am Schwegelweiher 2, Fl. Nr. 471/49, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau sowie Nutzungsänderungen auf dem Grundstück Am Schwegelweiher 2, Fl. Nr. 471/49, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 Wolfenäcker.

Es soll eine Nutzungsänderung der WET 3 von einer Ladenfläche zu einer Wohnfläche vollzogen werden. In den Antragsunterlagen ist jedoch kein Stellplatznachweis beigelegt worden. Solange die benötigten zwei Stellplätze nicht nachgewiesen werden, wird für diese Nutzungsänderung das Einvernehmen nicht erteilt.

Weiterhin ist die Errichtung eines Balkons für die Einheiten WET 10 und 13 und der Umbau der Loggia als Wohnraumvergrößerung geplant. Seitens des Bauherren sind entsprechende Befreiungsanträge für die Errichtung der Balkone außerhalb der Baugrenzen nachzureichen. Vorher wird durch die Gemeinde Hemhofen das Einvernehmen nicht erteilt.

Der Nutzung der zweiten Dachebene der WET 13 als Wohnfläche steht bauplanungsrechtlich nichts entgegen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Sobald der Stellplatznachweis für die WET 3 mit den zwei Stellplätzen vorliegt, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, vorher kann nicht beurteilt werden, ob der Stellplatzpflicht nachgekommen wird.
3. Das gemeindliche Einvernehmen für die Baugrenzüberschreitung der Balkone wird zugestimmt.
4. Der Wohnflächenvergrößerung der WET 13 wird zugestimmt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 5 Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, Schulstraße 9/Siebenbürgenstraße 1, Fl. Nr. 181, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Schulstraße 9/Siebenbürgenstraße 1, Fl. Nr. 181, Gemarkung Zeckern.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 1 – 4. Änderung.

Nach Prüfung des Antrages auf Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, wurde festgestellt, dass die festgesetzte Wandhöhe von 6,60 m überschritten wird. Hierzu bedarf es einen Befreiungsantrag seitens des Bauherren, welcher mit Schreiben vom 07.10.2022 durch die Gemeinde angefordert wurde. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Planer versicherte er uns, dass er uns den Befreiungsantrag nachreiche und die Befreiung entsprechend begründe. Da derzeit noch kein Befreiungsantrag inkl. Begründung vorliegt, wird diesbezüglich das Einvernehmen noch nicht erteilt. Da es sich um einen relativ neuen Bebauungsplan handelt und derartige Befreiungen noch nicht erteilt worden sind, ist hier eine Begründung der Befreiung relevant für eine Meinungsbildung des Bauausschusses.

Ebenso wurde seitens der Verwaltung ein Entwässerungsplan nachgefordert. Die Entwässerungssituation wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens von einem Tiefbaubüro nach den Regeln der Technik untersucht. Hierbei wurde die Möglichkeit einer Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser über einen Rückhaltebecken und einer Drosselung zum Mischwasserkanal der Schulstraße vorgeschlagen.

Nachdem für das Areal zwischenzeitlich im August 2020 ein Bodengutachten erstellt wurde, das den Bebauungsplan-Unterlagen beiliegt, hat sich das Umweltamt des LRA Erlangen-Höchstädt ganz eindeutig positioniert, dass alles anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleiben müssen. Eine Ableitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Nach den einschlägig geltenden Regeln der Technik ist dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit auch technisch möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Genehmigung Grundstücksentwässerungsanlage) ist zudem ein Überflutungsnachweis bei der Gemeinde Hemhofen vorzulegen. Alle abwassertechnischen Sachverhalte sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Hinsichtlich der Entwässerungsanlage kann die Gemeinde zwar nicht Ihr Einvernehmen verweigern, jedoch ist die Entwässerungssituation des Grundstückes sehr relevant für die gesicherte Erschließung des Grundstückes. Somit kann ohne Entwässerungsplan nicht beurteilt werden, ob die Erschließung für das Grundstück gesichert ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen
2. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung der Wandhöhenüberschreitung wird nicht erteilt. Es ist weiterhin ein Befreiungsantrag für die Wandhöhenüberschreitung vorzulegen.
3. Es ist ein Entwässerungsplan inklusive aller geforderten Unterlagen nach dem Bebauungsplan bei der Gemeinde einzureichen, da sonst die gesicherte Erschließung des Vorhabens nicht geprüft werden kann.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 6 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern, Hoppstädter Weg, Fl. Nrn. 358, 358/1, 358/3, 358/4, 358/5, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern für die Grundstücke Fl. Nrn. 358, 358/1, 358/3, 358/4 und 358/5 ein.

Vor Einreichung des Bauantrages kann zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid erteilt werden. Der Vorbescheid ist eine bindende, befristete, schriftliche Erklärung der unteren Bauaufsichtsbehörde, dass einem Vorhaben in bestimmten Einzelfragen das im Zeitpunkt der Entscheidung öffentliche Baurecht nicht entgegensteht.

Der Antragsteller wurde mit mehreren Anschreiben, sowie mehreren persönlichen Gesprächen aufgefordert, explizite Fragen in seinen Vorbescheidsantrag mit einzubauen, damit der Bauausschuss zu diesen konkreten Fragen Stellung nehmen kann.

Im jetzigen Antrag wird als einzige Frage die Festsetzung der Dachform erfragt. Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Die Häuser 4 und 5 liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Änderung Andreas-Sapper-Straße. Für das Grundstück wurde als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde jedoch nur für die Bereiche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“, Festsetzungen über die Dachform getroffen. Hier ist Satteldach vorgeschrieben. Für die Mischgebietbereiche wurde also keine Festsetzung hinsichtlich der Dachform getroffen. Aufgrund dessen kann der Bauherr wie beabsichtigt eine Bebauung mit Flachdächern anstreben.

Die Häuser 1, 2 und 3 liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte-Nord. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, weshalb sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB richtet. Das Vorhaben muss sich also planungsrechtlich in die Umgebungsbebauung einfügen. Für dieses Gebiet sind im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen getroffen worden, außer die Festsetzung der Bau- und Abgrenzungen. Wenn sich die Vorhabensprüfung nach § 34 BauGB richtet, kann die Gemeinde nur nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll entscheiden, ob sich das Vorhaben einfügt. Dies bedeutet, dass die Festlegung der Dachform nicht im Prüfungsumfang des § 34 BauGB enthalten ist. Aufgrund dessen könnte auch hier eine Errichtung mit Flachdächern bzw. Walmdächern angestrebt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern mit Flachdach bzw. Walmdach kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 7 Nein 1

zu 7 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern, Heppstädter Weg, Fl. Nrn. 358, 358/1, 358/3, 358/4, 358/5, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern für die Grundstücke Fl. Nrn. 358, 358/1, 358/3, 358/4 und 358/5 ein.

Vor Einreichung des Bauantrages kann zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid erteilt werden. Der Vorbescheid ist eine bindende, befristete, schriftliche Erklärung der unteren Bauaufsichtsbehörde, dass einem Vorhaben in bestimmten Einzelfragen das im Zeitpunkt der Entscheidung öffentliche Baurecht nicht entgegensteht.

Der Antragsteller wurde mit mehreren Anschreiben, sowie mehreren persönlichen Gesprächen aufgefordert, explizite Fragen in seinen Vorbescheidsantrag mit einzubauen, damit der Bauausschuss zu diesen konkreten Fragen Stellung nehmen kann.

Im jetzigen Antrag wird als einzige Frage die Festsetzung der Dachform erfragt. Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Die Häuser 3 und 4 liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Änderung Andreas-Sapper-Straße. Für das Grundstück wurde als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde jedoch nur für die Bereiche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“, Festsetzungen über die Dachform getroffen. Hier ist Satteldach vorgeschrieben. Für die Mischgebietbereiche wurde also keine Festsetzung hinsichtlich der Dachform getroffen. Aufgrund dessen kann der Bauherr wie beabsichtigt eine Bebauung mit Walmdächern anstreben.

Die Häuser 1 und 2 liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte-Nord. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, weshalb sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB richtet. Das Vorhaben muss sich also planungsrechtlich in die Umgebungsbebauung einfügen. Für dieses Gebiet sind im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen getroffen worden, außer die Festsetzung der Bau Grenzen. Wenn sich die Vorhabensprüfung nach § 34 BauGB richtet, kann die Gemeinde nur nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll entscheiden, ob sich das Vorhaben einfügt. Dies bedeutet, dass die Festlegung der Dachform nicht im Prüfungsumfang des § 34 BauGB enthalten ist. Aufgrund dessen könnte auch hier eine Errichtung mit Walmdächern angestrebt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu der Errichtung der 4 Einfamilienhäusern mit Walmdach kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 7 Nein 1

zu 8 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer überdachten Liegefläche im Offenstall, Brunnholz, Fl. Nr. 600, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer überdachten Liegefläche im Offenstall auf der Fl. Nr. 600 der Gemarkung Hemhofen. Aufgrund dessen wurde ein Antrag auf Vorbe-

scheid gestellt, da das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn zudem eine der Nrn. 1-8 des § 35 Abs. 1 BauGB zutreffend sind. Das Vorhaben trifft jedoch keiner der Nummern des § 35 BauGB zu, da es beispielsweise weder einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient.

Es handelt sich somit nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Somit liegt ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB vor.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange wären beispielsweise, wenn das Vorhaben dem Flächennutzungsplan widerspricht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Sonderfläche Reithof“ festgesetzt. Aufgrund dessen würde es der Darstellung des FNP nicht widersprechen. Anders wäre es, wenn der FNP beispielsweise eine Grünfläche festsetzen würde. Hier würde die Darstellung des FNP beeinträchtigt werden.

Andere Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange sind aus Sicht der Gemeinde nicht vorliegend.

Aufgrund dessen könnte das gemeindliche Einvernehmen für die überdachte Liegefläche im Offenstall als sonstiges Vorhaben aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung der überdachten Liegefläche wird erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter