

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 28.02.2023 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 19:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Bräutigam, Lutz, Dr.,
Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,
Müller, Hansjürgen,
Reck, Karlheinz,
Schneider, Benedikt,

Stellvertreter

Köhler, Sebastian,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Wölfel, Marcus,

Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, die 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 Verkehrssituation Spielstraßen - Anbringung von Straßenschwellen

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat in den letzten Jahren vermehrt Beschwerden von Anwohnern in verkehrsberuhigten Bereichen bekommen. Grund der Beschwerden war, die Geschwindigkeitsüberschreitungen der Verkehrsteilnehmer. Als Autofahrer hat man sich in diesem Bereich eigentlich an die Schrittgeschwindigkeit zu halten, was jedoch in den seltensten Fällen eingehalten wird.

Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung vor, an bestimmten Stellen in ausgewählten verkehrsberuhigten Zonen eine Straßenschwelle anzubringen. Diese Variante wurde schon einmal im Bauausschuss beraten und damals abgelehnt. Hauptgrund hierfür war die Problematik für den Winterdienst. Da wir jedoch voraussichtlich von Jahr zu Jahr weniger Schnee haben werden, wären Straßenschwellen eine hilfreiche Variante.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die Anbringung von Straßenschwellen in verkehrsberuhigten Zonen ist ein Einzelbeschluss durch den Bauausschuss zu treffen.

Beschluss: Ja 5 Nein 4

zu 2 Bauantrag für die Errichtung einer Werbeanlage, Wolfenäckerstraße 1, Fl. Nr. 471/43, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Wolfenäckerstraße 1, Fl. Nr. 471/43, Gemarkung Hemhofen.

Der Antrag wurde zuerst als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht. Nach Prüfung des Antrages, wurde dem Antragsteller jedoch mitgeteilt, dass der vorgelegte Antrag nicht im Genehmigungsverfahren bearbeitet werden kann. Grund hierfür ist, dass eine der beabsichtigten Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Da für das Vorhaben eine Befreiung notwendig ist, scheidet das Genehmigungsverfahren aus. Aufgrund dessen richtet sich die Beurteilung des Vorhabens nach Art. 59 BayBO (Baugenehmigungsverfahren).

Auf dem beabsichtigten Standort, stand jedoch schon seit längerem eine Werbeanlage des früheren Supermarktbesitzers. Aufgrund dessen wird der Befreiung von der Baugrenze zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 3 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Nähe Heppstädterweg, Fl. Nr. 358/4, 358/3

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 358/4, 358/3 ein. Eine Hausnummernzuteilung wurde für diese Grundstücke noch nicht vergeben.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte Nord. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Bezüglich dieser Grundstücke wurde in der Bauausschusssitzung bereits ein Antrag auf Vorbescheid behandelt, welcher seitens der Gemeinde zugestimmt wurde. Einen Vorbescheid seitens des Landratsamtes gab es bisher jedoch noch nicht.

Der Prüfungsumfang des Vorhabens beläuft sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich also in die nähere Umgebung einfügen. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in Bezug auf die Grundfläche und Geschossfläche in die nähere Umgebung ein. Ein Widerspruch zur Eigenart der näheren Umgebung liegt nicht vor.

Laut Erschließungsplan des Antragstellers sollen noch vier weitere Häuser in diesem Bereich errichtet werden, welche alle an einen Kanalanschluss angeschlossen werden sollen. Aufgrund dessen kann die Gemeinde zum derzeitigen Stand nicht versichern, ob die Dimensionierung des Kanals im Bereich des Heppstädter Wegs ausreichend ist. Hierfür haben wir einen vollständigen Entwässerungsplan seitens des Antragstellers gefordert. Der derzeit vorliegende Entwässerungsplan ist nicht ausreichend, um eine konkrete Beurteilung über die gesicherte Erschließung treffen zu können.

Aufgrund dessen wird das gemeindliche Einvernehmen vorerst verweigert, solange bis ein abgestimmter Entwässerungsplan zwischen Antragsteller und Gemeinde vorliegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Einvernehmen für das vorliegende Vorhaben wird vorerst verweigert, bis ein abgestimmter Entwässerungsplan seitens der Gemeinde genehmigt wird.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 4 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, Reihendorfer Weg 18, Fl. Nr. 186/13, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt eine Wohnhauserweiterung im Erdgeschoss an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Reihendorfer Weg 18, Fl. Nr. 186/13, Gemarkung Hemhofen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 Barthelweiher. Der Anbau soll im nördlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die Wohnhauserweiterung soll durch ein Flachdachanbau erfolgen, zudem ist ein Balkon auf dem Anbau geplant.

Der Anbau überschreitet die nördlichen Baugrenzen um ca. 3, 50 m. Laut Bebauungsplan wurde für dieses Grundstück die Baugrenze etwas weiter hinten festgesetzt, wie es bei den links liegenden Grundstücken der Fall ist. Aufgrund der Wohnhauserweiterung, würde sich das Vorhaben in den Straßenzug einfügen, da sich dieser dann immer noch in einer Flucht befindet. Zudem handelt es sich hierbei um einen Anbau mit ca. 40 m², welcher sich dem Hauptgebäude unterordnet.

Zudem wird beabsichtigt, den Anbau mit einem Flachdach zu gestalten. Hier ist ebenfalls eine Befreiung notwendig, da der Bebauungsplan Satteldach sowie Walmdach vorschreibt. Da ein eingeschossiger Anbau in dieser Form mit einem Walm bzw. Satteldach schwer realisierbar ist und es sich zudem um ein untergeordnetes Vorhaben handelt, könnte dieser Befreiung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiung wird erteilt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 5 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses, Apostelstraße 33, Fl. Nr. 50, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Apostelstraße 33, Fl. Nr. 50, Gemarkung Hemhofen.

Das Vorhaben stand als Tagesordnungspunkt im November 2022 schon auf der Bauausschusssitzung. Aufgrund einer Prüfung des Landratsamtes hat sich ergeben, dass die Gemeinde über hinsichtlich einer weiteren Befreiung über ihr Einvernehmen beraten muss.

Die Besonderheit des Vorhabens ist, dass ein Teil im Bereich des Bebauungsplangebiets liegt und ein Teil ist außerhalb des Plangebiets. Wenn wie in diesem Fall ein einfacher Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die weitere Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist also der Teil, welcher innerhalb des Plangebiets liegt nach § 34 BauGB i. V. m. mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen und der Teil, welcher außerhalb des Plangebiets nur nach § 34 BauGB zu prüfen.

Aufgrund dessen, dass das Vorhaben teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegt, muss zudem eine Befreiung hinsichtlich der Bebauungsplangrenze aufgrund von § 9 Abs. 7 BauGB erteilt werden. Da in diesem Straßenzug schon mehrere Vergleichsfälle vorliegen, würde die Verwaltung ebenfalls von dieser Festsetzung befreien. Hier ist jedoch anzumerken, dass so eine Befreiung nur erteilt wird, da vor einigen Jahren in diesem Straßenzug derartige Vergleichsfälle schon genehmigt wurden. Dies bedeutet nicht, dass sich in anderen Planungsgebieten hierauf berufen werden kann, sondern jedes Vorhaben einzeln zu betrachten ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Bebauungsplangrenze wird erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

zu 6 Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, Schulstraße 9/Siebenbürgenstraße 1, Fl. Nr. 181, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist derzeit noch zur Prüfung im Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 25.10.2022 ihr Einvernehmen zu diesem Vorhaben hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe und der fehlenden Entwässerungsplanung verweigert.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurden diese zwei Punkte nun behoben. Die Wandhöhe wurde auf die festgesetzte Höhe nach dem Bebauungsplan mittlerweile umgeplant und die Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde genehmigt.

Bei der nochmaligen Prüfung ist dem Landratsamt und der Gemeinde nun aufgefallen, dass für die Tiefgarage ebenfalls noch eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen notwendig wäre. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen und zudem Flächen für die Tiefgarage festgesetzt worden. Diese werden diese teilweise durch die Tiefgarage überschritten. Wie in der dargestellten Planung des Bauherren erkennbar, ist die tatsächliche Fläche der Tiefgarage sogar geringer als die maximal zulässige Fläche. Die maximal zulässige Fläche durch Baugrenzen und Flächen für die Tiefgarage beträgt 1617,01 m². Die geplante Fläche liegt bei 1.502,21 m².

Aufgrund dessen, dass es sich um die Tiefgarage handelt, welche unterhalb der Geländeoberfläche liegt und für niemanden sichtbar ist, würde die Verwaltung einer Befreiung diesbezüglich zustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der Baugrenze und Flächen für Tiefgarage wird erteilt.

Beschluss: Ja 2 Nein 7

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachwirt
