



Gemeinde Adelsdorf

Niederschrift über die 18. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 17.11.2021
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:05 Uhr
Ort:	im kath. Pfarrzentrum

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Fischkal, Karsten

Ausschussmitglieder

Dittner, Andreas
Goß, Matthias
König, Sabina
Schepe, Tim
Stingl, Gerhard
Bierlein, Marion

Ortssprecher

Schickert, Alexander

Schriftführer/in

Müller, Peter

Behindertenbeauftragte

Kullmann, Gabriele

Abwesende und entschuldigte Personen:

Birkner, Norbert
Köhler, Jutta
Funke, Johannes

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|--------------------|
| 1 | Bauanträge | |
| 1.1 | Antrag auf Vorbescheid
Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 74/3 der Gemarkung Neuhaus | BD/230/2021 |
| 1.2 | Bauantrag
Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 169, Gemarkung Adelsdorf, | BD/236/2021 |
| 1.3 | Antrag auf Vorbescheid
Bebauung mit Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser II-geschossiger Bauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 648, der Gemarkung Aisch, | BD/235/2021 |
| 1.4 | Bauantrag
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 82/3, Gemarkung Neuhaus | BD/239/2021 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 13.10.2021 | BD/237/2021 |
| 3 | Bekanntgabe und Fragestunde | |

1. Bürgermeister Karsten Fischkal eröffnet um 18:30 Uhr die 18. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Antrag auf Vorbescheid Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 74/3 der Gemarkung Neuhaus

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt aus Gründen der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks den Neubau eines Doppelhauses wie folgt:

II + D (kein Vollgeschoss), Satteldach, Wohnfläche insgesamt ca. 300 m². Es sollen 4 Stellplätze entstehen. Die Zufahrt erfolgt über die Neuhauser Hauptstraße.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Adelsdorf VII Baugebiet Neuhaus“. Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht dessen Festsetzungen:

- Bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (hier: Doppelhaus)
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (hier: Garage/Carport)

Folgende Fragen zum Antrag auf Vorbescheid wurden gestellt:

1. Laut BPlan ist die Bebauung mit einem Wohngebäude nur in den vorgesehenen Flächen gestattet. Wird diesbezüglich eine Ausnahme erteilt?
2. Laut BPlan sind Garagen nur in den vorgesehenen Flächen gestattet. Geplant sind Garagen/ Carports gem. Art. 6 BayBO außerhalb der festgesetzten Flächen. Wird diesbezüglich eine Ausnahme erteilt?
3. Wird der gewünschten Ausrichtung des Gebäudes, insbes. Firstrichtung (Ost-West für Solaranlage) zugestimmt?

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird erteilt. Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt:

- Bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (hier: Doppelhaus)
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (hier: Garage/Carport)

Der Ausrichtung des Gebäudes wird einschließlich der Firstrichtung Ost-West zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.2 Bauantrag Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 169, Gemarkung Adelsdorf,

Sachverhalt:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ hatte in seiner Sitzung am 09.12.2020 einstimmig beschlossen, dass das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid und im Hinblick auf die geltende Sanierungssatzung (§ 145 Abs. 1 i. V. m. § 144 BauGB) erteilt wird.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat mit Bescheid vom 04.02.2021 mitgeteilt, dass das Bauvorhaben unter Beachtung von Nebenbestimmungen grundsätzlich, unter anderem auch aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet der Aisch, genehmigungsfähig ist.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses wie folgt:
Länge 12,61 m/ Breite 12,34 m/ Firsthöhe 8,15 m, Satteldach, DN 16°, Erd,- und Obergeschoss. Die Wohnfläche beträgt 188,24 m².

Auf der Südostseite ist ein Doppelcarport mit einer Länge von 7 m/ Breite 5 m/ Höhe 2,86 m, Flachdach, geplant.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche, fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der relevante Grundstücksbereich befindet sich auch im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch.
Nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Diese Prüfung wird vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Bauamt, bzw. vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, durchgeführt.

Das Grundstück liegt auch im Bereich eines städtebaulichen Rahmenplans. Dieser sieht in diesem Bereich einen mehrgeschossigen Wohnungsbau vor.

Es wurde ferner ein Antrag auf Abweichung gem. Art. 63 BayBO gestellt. Hiernach dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken. Das betroffene Bestandsgebäude auf dessen Abstandsfläche die Überdeckung zutrifft, ist eine Garage mit untergeordneter Nutzung. Eine Beeinträchtigung findet deshalb nicht statt.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und im Hinblick auf die geltende Sanierungsatzung (§ 145 Abs. 1 i. V. m. § 144 BauGB) wird unter der Voraussetzung erteilt, dass im Zusammenhang mit der Lage des Grundstücks im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch, sowohl das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als auch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt einer Bebauung zustimmen.

Dem Antrag auf Abweichung gem. Art. 63 BayBO, wonach sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

**TOP 1.3 Antrag auf Vorbescheid
Bebauung mit Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser II-geschossiger Bauweise
auf dem Grundstück Fl. Nr. 648, der Gemarkung Aisch,**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt alternativ die Errichtung

- eines Doppelhauses, II-geschossig, Sattel- oder Walmdach, DN 25 – 28°
- zwei Einzelhäuser II-geschossig, Sattel- oder Walmdach, DN 25 – 28°

Laut Angabe des Bauherrn, steht einer solchen Bebauung aus Sicht des Landratsamts Erlangen-Höchstadt, Bauamt, nicht entgegen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche, würde sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Flächennutzungsplan ist hier ein „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Außerdem befindet sich das Grundstück im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch.

Nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt folgendes:

(4) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

(5) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird unter der Voraussetzung erteilt, dass sowohl das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als auch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt einer Bebauung zustimmen

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1

TOP 1.4 Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 82/3, Gemarkung Neuhaus

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses wie folgt:
Länge 12 m, Breite 9,60 m, Firsthöhe 7,89 m, Erdgeschoss, Obergeschoss (Vollgeschoss), Satteldach, DN 35°. Die Wohnfläche beträgt 176,69 m², die GRZ 0,15/ die GFZ 0,24.
Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit einer Länge von 7 m, Breite 7 m, Höhe 3 m, mit Flachdach entstehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Vorentwurf zur 12. Änderung des FNP ist dieser Bereich als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche, fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 13.10.2021**Sachverhalt:**

Die 17. Niederschrift vom 13.10.2021 des Bau- und Umweltausschusses liegt gemäß Art. 54 GO in der Ausschusssitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.11.2021 aus und steht im Ratsinformationssystem (RIS) zur Verfügung.

Beschluss:

Die 17. Niederschrift vom 13.10.2021 des Bau- und Umweltausschusses liegt gemäß Art. 54 Go in der Ausschusssitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.11.2021 aus.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3 Bekanntgabe und Fragestunde

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Karsten Fischkal um 19:05 Uhr die öffentlich 18. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Die Richtigkeit der Niederschrift wird bestätigt:
Adelsdorf, 18.11.2021

Karsten Fischkal
1. Bürgermeister

Peter Müller
Leiter Bürgerdienste