



**Gemeinde Adelsdorf**

**Niederschrift über die öffentliche  
28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 12.10.2022  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 18:58 Uhr  
Ort: im kath. Pfarrzentrum

---

**Anwesenheitsliste**

**Vorsitzende/r**

Fischkal, Karsten

**Ausschussmitglieder**

Birkner, Norbert  
Dittner, Andreas  
Goß, Matthias  
Köhler, Jutta  
Scheppe, Tim

**Ortssprecher**

Schickert, Alexander

**Schriftführer/in**

Müller, Peter

**weitere Mitglieder des Gemeinderates**

Auer, Michael	Vertretung für Sabina König
Kauper, Nico	Vertretung für Gerhard Stingl

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Ausschussmitglieder**

Funke, Johannes	entschuldigt
König, Sabina	entschuldigt
Stingl, Gerhard	entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |                                                                                                                                                        |                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>1</b>   | Bauanträge                                                                                                                                             |                    |
| <b>1.1</b> | Bauantrag<br>Nutzungsänderung Shop: Einbau Rewe To Go auf dem Grundstück<br>Fl. Nr. 490/2 der Gemarkung Adelsdorf                                      | <b>BD/357/2022</b> |
| <b>1.2</b> | Antrag auf Vorbescheid<br>Umbau und Aufstockung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück<br>Fl. Nr. 3 der Gemarkung Aisch                                 | <b>BD/359/2022</b> |
| <b>1.3</b> | Bauantrag<br>Wohnungserweiterung durch Scheunen-Teilumnutzung auf dem<br>Grundstück Fl. Nr. 47, Gemarkung Adelsdorf, Untere Bachgasse 8                | <b>BD/365/2022</b> |
| <b>1.4</b> | Bauantrag<br>Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grund-<br>stücken<br>Fl. Nr. 157/3 und 157/5 der Gemarkung Aisch, Kellerstraße 16 | <b>BD/361/2022</b> |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2022                                                                                                           | <b>BD/363/2022</b> |
| <b>3</b>   | Bekanntgabe und Fragestunde                                                                                                                            |                    |

1. Bürgermeister Karsten Fischkal eröffnet um 18:30 Uhr die 28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1</b>	<b>Bauanträge</b>
--------------	-------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag Nutzungsänderung Shop: Einbau Rewe To Go auf dem Grundstück Fl. Nr. 490/2 der Gemarkung Adelsdorf</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Sachverhalt:

**Bauherr: ARAL Aktiengesellschaft, Wittener Straße 45, 44789 Bochum**

Der vorhandene Shop der ARAL Tankstelle soll im Bestand der Tankstelle umgerüstet werden. Die Gebäudeabmessungen werden ebenso wie vorhandene tragende Wände im Zuge der Maßnahme nicht verändert.

Im Verkehrsraum der Tankstelle soll eine Convenience Store mit Außerhausverkauf und Verzehrmöglichkeit an Stehtischen eingebaut werden. Der Convenience Store hat ein kleines Sortiment auf kleiner Fläche, das den Reisebedarf der Kunden decken soll.

Laut Stellplatznachweis werden keine zusätzlichen Stellplätze benötigt. 12 Stellplätze sind vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Läusberg“ eGE 3.5 (max. zul. Schalleistungspegel tags 60 dB(A), nachts 35 dB(A)) und entspricht dessen Festsetzungen.

Die Nachbarunterschriften fehlen.

### Beschluss:

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0**

<b>TOP 1.2</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid Umbau und Aufstockung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Aisch</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Sachverhalt:

**Bauherr: Hobner Bernhard, Aischer Hauptstraße 1, 91325 Adelsdorf**

Das Gebäude soll wie folgt umgebaut und aufgestockt werden:

Bestand: II + D, Satteldach, DN 45°, neu: III, Walmdach, DN 19° bzw. 35°.

Wohneinheit 1: Wohnfläche 110,49 m<sup>2</sup>

Wohneinheit 2: Wohnfläche 198,04 m<sup>2</sup>

Wohneinheit 1: Wohnfläche 103,49 m<sup>2</sup>

Es sollen insgesamt 6 Stellplätze entstehen. Davon 2 in einer auf der Nordseite geplanten neuen Doppelgarage und 2 in bereits vorhandenen Garagen.

Ein Teilbereich des Grundstücks, allerdings nicht das Bestandsgebäude, befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch.

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 bis auf die 3-geschossige Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der westlich gelegene Grundstücksnachbar Aischer Hauptstraße 2 hat signalisiert, dem geplanten Bauvorhaben zuzustimmen.

Über folgende Fragen soll im Vorbescheid entschieden werden:

- Anzahl der Vollgeschosse. Laut Planung sind 3 Vollgeschosse vorgesehen. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser soll das EG als reine Nutzfläche verwendet werden.
- GFZ ca. 1,34. Überschreitung um ca. 0,14. Somit geringfügig und städtebaulich vertretbar.
- Befreiung von der Barrierefreiheit einer Wohnung. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser soll von einem ebenerdigen barrierefreien Zugang abgesehen werden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid und zu den geplanten Abweichungen (3 Vollgeschosse, GFZ 1,34, Befreiung Barrierefreiheit einer Wohnung) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0**

<b>TOP 1.3    Bauantrag Wohnungserweiterung durch Scheunen-Teilumnutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 47, Gemarkung Adelsdorf, Untere Bachgasse 8</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Sachverhalt:**

**Bauherr: Großkopf Carina, Untere Bachgasse 8, 91325 Adelsdorf**

Die Bauherrin möchte die vorhandene Scheune durch einen Umbau zu Wohnzwecken nutzen.

Im Erdgeschoss des bestehenden Hauses entsteht eine Wohnung (69,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche), in der Scheune die Keller- und Technikräume.

Im Obergeschoss der Scheune und Ober,- bzw. Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses entsteht eine Fünfstücker Wohnung (180,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche) für die Bauherrin.

Im westlichen Teil der Scheune soll ein Balkon errichtet werden.

2 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen, 2 weitere Stellplätze auf dem ebenfalls im Eigentum der Bauherrin befindlichen Grundstück Fl. Nr. 258/5, Gemarkung Adelsdorf, Wiesenstraße 6.

Dem Bauantrag ist ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen beigefügt, die an der Grenze südlich Fl. Nrn. 51, 53 und westlich Fl. Nrn. 46 und 52 nicht eingehalten werden können. Als Ersatz soll eine Brandwandersatzwand nach Art 28 BayBO errichtet werden.

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.

Das Grundstück liegt auch im Bereich eines städtebaulichen Rahmenplans bzw. der Satzung der Gemeinde Adelsdorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Adelsdorf“ vom 23.10.2019. Aus diesem Grund bedarf das Vorhaben auch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Die Nachbarunterschriften sind teilweise vorhanden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0**

<b>TOP 1.4    Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl. Nr. 157/3 und 157/5 der Gemarkung Aisch, Kellerstraße 16</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Sachverhalt:**

**Bauherr: Kopka Afsaneh und Heinz, Im Spargelfeld 12, 91336 Heroldsbach**

Der Ausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.09.2022 beschlossen, dass das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich in Aussicht gestellt werden und die endgültige Entscheidung über den Bauantrag zurückgestellt wird, da die Erschließung des Grundstücks aktuell nicht gesichert scheint.

Eine nochmalige Überprüfung des Sachverhalts ergab nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt folgendes:

Das Baugrundstück grenzt als Hinterliegergrundstück nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche Kellerstraße an, sondern wird über den von der Kellerstraße in Richtung Osten abzweigenden Privatweg Fl. Nrn. 157/1 und 157/4, Gemarkung Aisch, erschlossen (Art. 4 Abs. 2

BauGB). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird vom Landratsamt noch ein Nachweis über die rechtliche Sicherung der Erschließung (Geh- und Fahrrecht) gefordert werden.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses wie folgt:  
Länge 10,58 m/ Breite 10,58 m/ Firsthöhe 8,63 m, Erd,- Obergeschoss, Zeltdach, DN 25°.

Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit einer Länge von 6,90 m und einer Breite von 6,93 m mit Flachdach entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adelsdorf III Ortsteil Aisch“ und entspricht in folgenden Punkten nicht dessen Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden durch das Einfamilienhaus
- Errichtung der Garage außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche
- II statt I +U
- Zeltdach mit schwarzen Dachpfannen statt Sattel- oder Walmdach mit dunkelbrauner Dachdeckung

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Im Zusammenhang mit dem Grunderwerb für einen im Bebauungsplan vorgesehenen Gehweg, steht 1. Bürgermeister Fischkal mit Herrn Czasny in Kontakt. Näher Informationen folgen in der Sitzung.

### **Beschluss:**

Nach Art. 37 Abs. 3 Ziffer 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern ist der erste Bürgermeister befugt, an Stelle des Gemeinderats oder eines Ausschusses dringliche Anordnungen zu treffen und unaufschiebbare Geschäfte zu besorgen.

Die Antragsteller haben im Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus eine Festpreisgarantie bis zum 30.11.2022 garantiert. Die nächste Sitzung des Ausschusses „Bau- und Umwelt“ findet am 12.10.2022 statt. Die Behandlung des Bauantrags in dieser Sitzung wäre zu spät, um auf mögliche Einwände des Landratsamts Erlangen-Höchstadt noch reagieren zu können (es bestehen Bedenken im Zusammenhang mit der Bauweise II statt I+U).

Aus diesem Grund hat Erster Bürgermeister Fischkal im Zusammenhang mit dem Bauantrag am 21.09.2022 folgende Anordnung nach Art. 37 Abs. 3 Satz 1 GO getroffen:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Gleichzeitig wird eine Befreiung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden durch das Einfamilienhaus
- Errichtung der Garage außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche
- II statt I +U
- Zeltdach mit schwarzen Dachpfannen statt Sattel- oder Walmdach mit dunkelbrauner Dachdeckung

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0**

## **TOP 2      Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2022**

### **Sachverhalt:**

Die 27. Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses vom 14.09.2022 liegt gemäß Art. 54 GO in der Ausschusssitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.10.2022 aus und steht im Ratsinformationssystem (RIS) zur Verfügung.

Gemeinderat Lamm bittet darum, die Bezeichnung „Sprecher der SPD-Fraktion“ zu streichen.

### **Beschluss:**

Die 27. Niederschrift vom 14.09.2022 des Bau- und Umweltausschusses wird in der vorgelegten Form genehmigt.

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0**

## **TOP 3      Bekanntgabe und Fragestunde**

### **Sachverhalt:**

- Gemeinderat Birkner fragt nach den noch fehlenden Bodenzeichnungen im Ortsteil Neuhaus. Laut Bürgermeister Fischkal wurde von der ausführenden Firma bislang einiges erledigt, manches sei allerdings noch offen, so auch Neuhaus. Leider meldet sich die Firma immer nur sehr kurzfristig.
- Gemeinderat Scheppe bittet darum, dass der Bauhof das Bankett im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße Lauf – Förschwind auffüllt.
- Gemeinderat Kauper hält dies auch im Bereich der verlängerten Flurstraße für notwendig.
- Gemeinderat Auer fragt nach dem Sachstand Erweiterungsbau ALDI und Ebl? Laut Bürgermeister Fischkal ist Baubeginn erst im März 2023.
- Gemeinderat Birkner erkundigt sich nach dem Sachstand der Verlängerung des Radwegs im Bereich der neuen Autobahnbrücke bei Neuhaus. Laut Bürgermeister Fischkal sind die betroffenen Grundstückseigentümer grundsätzlich willig, wollen letztendlich aber nicht verkaufen. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

**Sachstand zur Kenntnis genommen**

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

Die Richtigkeit der Niederschrift wird bestätigt:  
Adelsdorf, 14.10.2022

Karsten Fischkal  
1. Bürgermeister

Peter Müller  
Schriftführer