

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 20.01.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Freytag, Jutta

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Schwarzmeier, Christina

Seidler, Richard

Städler, Anja

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Markus Hönig

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

Schriftführer/in

Städler-Ohnesorge, Manuela

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hönig, Markus

Scharpff, Wolfgang

Schulze, Bernd, Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.12.2019
- 2 Antrag auf Baugenehmigung Ali Aydin über den Ausbau des Dachgeschosses sowie Errichtung von Dachgauben, Änderung der Garagenzufahrt für Doppelgarage auf der Fl.Nr. 129, Gemarkung Schwand, Nürnberger Str. 3 **2020/0734**
- 3 Antrag auf Vorbescheid Stöhr Peter und Franziska, über Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand, Meisenweg 10 **2020/0735**
- 4 Antrag auf Vorbescheid Meindl Dagmar, über Erweiterung eines bestehenden Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand, Meisenweg 12 **2020/0736**
- 5 Bauvoranfrage Gerhard Eckstein über die Errichtung einer Überdachung auf den Fl.Nrn. 181 u. 228/2, Gemarkung Leerstetten **2020/0737**
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die 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 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.12.2019

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung Ali Aydin über den Ausbau des Dachgeschosses sowie Errichtung von Dachgauben, Änderung der Garagenzufahrt für Doppelgarage auf der Fl.Nr. 129, Gemarkung Schwand, Nürnberger Str. 3

Der Antragsteller beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung von Dachgauben und die Änderung der Garagenzufahrt für eine Doppelgarage auf der Fl.Nr. 129, Gemarkung Schwand, Nürnberger Straße 3.

Der Antrag beinhaltet folgende Abweichung von den Vorschriften der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten:

- Überschreitung der Gesamtbreite der Zufahrt von maximal 6 Meter
- Verkürzung des Stauraumes vor der Garage

Begründung des Antragstellers:

Überschreitung der Gesamtbreite der Zufahrt von maximal 6 Meter

Aufgrund der Anzahl an notwendigen Stellplätzen, welche das Vorhaben mit sich bringt, wird die Gesamtbreite der Zufahrten von maximal 6 Meter überschritten. Die Absenkung des Gehwegs ist jedoch auf der gesamten Länge vor den Zufahrten bereits gegeben.

Verkürzung des Stauraumes vor der Garage

Das bestehende Garagentor der nördlich befindlichen Garage wird aufgrund des verkürzten Zu- und Abfahrtsweges zum Hof hin (ca. 5,30 m) geschlossen.

Die Giebelwand wird für die Zufahrt für 2 Kraftfahrzeuge geöffnet und mittels einem Garagentor mit Funksteuerung versehen. Mit der Herstellung eines funkgesteuerten Garagentores ist die ungehinderte Einfahrt in die Doppelgarage sichergestellt; die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss in der vorhandenen Kubatur (ohne zusätzliche Flächenversiegelung) trägt insbesondere zum langfristigen Erhalt des Gebäudes bei.

Beurteilung der Verwaltung:

Im gesamten Gemeindegebiet gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten (GaStS). Diese regelt in § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS, dass die Gesamtbreite von Zufahrten maximal 6 Meter beträgt. Laut § 4 Abs. 4 GaStS müssen Garagen

von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein. Nach § 4 Abs. 6 GaStS muss die Länge des Stauraumes vor der Garage jedoch mindestens 5 Meter betragen.

Die maximale Gesamtbreite der Zufahrt und eine Verkürzung des Stauraumes kann durch eine Befreiung ermöglicht werden. Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen der Satzung erteilt werden, sofern die Satzung im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Von Seiten der Verwaltung kann man sich eine Befreiung hinsichtlich der maximalen Gesamtbreite von 6 Metern vorstellen, da der Gehweg im Bereich der Zufahrten bereits vollständig abgesenkt ist und dadurch keine im öffentlichen Verkehrsbereich möglichen Stellplätze verhindert werden. Weiterhin kann sich die Verwaltung eine Befreiung hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes vorstellen, da in derartigen Fällen bereits Befreiungen erteilt wurden, wenn die Antragsteller bereit waren, ein funkferngesteuertes Garagentor einzubauen. Ein solches Tor sieht der Antragsteller vor. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist damit gegeben.

Positiv sieht die Verwaltung auch, dass der Innenbereich durch Wohnbebauung nachverdichtet wird und durch das Vorhaben keine weiteren Freiflächen in Anspruch genommen werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses sind Stellplätze nachzuweisen, welche auch nach der Satzung in solchem Falle abgelöst werden könnten. Nachdem es sich hier um geringfügige Befreiungen handelt, empfiehlt die Verwaltung die notwendigen Befreiungen zu erteilen.

Von Seiten der Ratsmitglieder werden zu diesen Punkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen bezüglich der Gesamtbreite der Zufahrten und Reduzierung des Stauraumes vor der Garage. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bleibt jedoch dem Einbau eines funkferngesteuerten Garagentors vorbehalten.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 3	Antrag auf Vorbescheid Stöhr Peter und Franziska, über Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand, Meisenweg 10
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Antragsteller beantragen zur baurechtlichen Abklärung für die Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand einen Vorbescheid nach Art 71 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das Hauptgebäude wird mit einer Größe von 120 qm Grundfläche beantragt. Die Außenmaße betragen 12,0 x 10,0 m. Vorgesehen ist eine erdgeschossige Bauweise mit 25° Satteldach. An das Hauptgebäude soll noch eine Garage mit 3 x 6 m = 18 qm angebaut werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand liegt im Bereich des Wochenendhausgebietes Schwand. Für diesen Bereich galt bis zum 26. September 2019 der Bebauungsplan Schwand Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach, 17. Kammer, vom 26.09.2019 wurde festgestellt, dass dieser Bebauungsplan funktionslos ist. Gleichzeitig führte das Gericht in seinem Urteil aus, dass der Bereich des Bebauungsplanes und ein weiteres

direkt anliegendes bebautes Grundstück zukünftig baurechtlich nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Zum Absatz 2 erläutert das Gericht jedoch, dass der Bereich des „Wochenendhausgebietes“ keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zugeordnet werden kann. Durch den vorhandenen Bestand sind von der Art der Nutzung sowohl Wohnen als auch die klassische Wochenendhausnutzung gegeben.

Damit erfüllt das beantragte Vorhaben auch das Einfügen nach Art der baulichen Nutzung als Wochenendhaus. Das weitere wichtige Kriterium ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung. Wobei die nähere Umgebung auch für den Antrag dieses Vorhabens durch den Beschrieb in o.g. Urteil des VG Ansbach erläutert ist und angewandt werden kann. Der Umgriff der „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Einfügen bedeutet bei der Betrachtung zum Maß der baulichen Nutzung, dass die Größe des Vorhabens bereits einmal mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden sein muss. Für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens kommen zwei Grundstücke in Betracht. Dies sind die vom Gericht angesprochenen Fl.Nrn 313 und 313/4. Wobei hier die Fl. Nr. 313 die größere Grundfläche des Gebäudes aufweist und für das Einfügen relevant ist. Die vom Gericht benannte ebenfalls als Vorbild heranzuziehende Fl.Nr. 312/7 wird jedoch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth und einem anderen Urteil nicht herangezogen. Begründet wird dies mit der Feststellung, dass bauliche Anlagen, die für den Betrachter als Fremdkörper erscheinen, bei der Bestimmung der Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens nicht berücksichtigt werden. Dies kann bei der Fl.Nr. 312/7 sowohl bei der Art als auch bei dem Maß der baulichen Nutzung erkannt werden.

Für die somit für das Einfügen relevante Fl.Nr. 313 ergeben sich folgende zu berücksichtigende Maße bzw. die Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Grundfläche des Hauptgebäudes	123 qm
Grundfläche der Nebengebäude	ca. 40 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca. <u>50 qm</u>
genutzte Fläche gesamt	ca. 213 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	1.033 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	20,62 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Zum Vergleich das beantragte Bauvorhaben:

Grundfläche des Hauptgebäudes		120 qm
Grundfläche der Nebengebäude		18 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca.	<u>20 qm</u>
genutzte Fläche insgesamt	ca.	158 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	970 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	16,29 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Im Abgleich der nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu vergleichenden Parameter ist ersichtlich, dass sich das beantragte Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da es in keinem Bereich den Bestand überschreitet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei der Umsetzung des beantragten Gebäudes ebenfalls gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Im letzten Teil verlangt der 1 Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei HAUPTERSCHLIEßUNGEN zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über einen provisorisch befestigten an dem Grundstück vorbeiführenden Weg gesichert. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Nachdem für die Abwasserbeseitigung keine Einrichtungen für eine gesammelte Ableitung bestehen, hat die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück des Bauvorhabens zu erfolgen. Dies hat zur Folge, dass neben der Genehmigung einer Kleinkläranlage für die Beseitigung des Schmutzwassers auch eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden muss. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde ist die gesicherte Erschließung zu bestätigen, wozu auch die Abwasserbeseitigung inklusive Oberflächenwasser zählt. Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt an einem Oberflächenwasserkonzept festzuhalten.

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann. Jedoch ist für die gesicherte Erschließung der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung zu erbringen.

Der Vorsitzende ergänzt die Vorbemerkungen mit dem Hinweis, dass der Bereich des Wochenendhausgebietes mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts eindeutig nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dementsprechend besteht für Bauvorhaben welche, die Vorgaben des § 34 BauGB erfüllen auch Baurecht. Er verweist auch darauf, dass die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben auf Fl.Nr. 312/10 das Verwaltungsgericht als widerrechtlichen Beschluss beurteilt hat.

MGR Oberfichtner bringt vor, dass es sich nach wie vor um ein Wochenendhausgebiet handelt. Ihm ist die aktuelle Rechtslage durchaus bekannt. Aber auch wenn ihm die jetzigen Antragsteller leid tun, kann er dem beantragten Vorhaben nicht zustimmen. Von der Verwaltung soll möglichst bald die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Oberflächenentwässerungskonzept in die Wege geleitet werden. Das Gebiet soll aber Wochenendgebiet bleiben. Seine Fraktion wird dem Antrag nicht zustimmen.

Von MGR Seidler wird vorgebracht, dass er vollstes Verständnis für die Baubewerber hat, wenn diese die Situation nutzen, ihre Bauvorhaben einer Genehmigung zuzuführen. Für ihn wäre

aber wichtig den Wochenendhauscharakter zu erhalten um auch Nutzungskonzepte verwirklichen zu können, die in normalen Baugebieten nicht umsetzbar sind. Als Beispiel nennt er die Erstellung von sogenannten „Ting Houses“, dies sind Minihäuser als Wohnkonzept für alleinstehende und Paare mit wenig Bedarf an Wohnfläche. Es sollte daher zügig ein Bebauungsplan mit Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden. Für die unbebauten Grundstücke und eventuelle Vergrößerungswünsche sollte eine Handlungssicherheit erreicht werden. Der Wochenendhauscharakter sollte erhalten bleiben. Dem Antrag kann er daher nicht zustimmen.

Der VS sieht die Angelegenheit jedoch anders. Bereits 2012 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet beschlossen, weil festgestellt wurde, dass in einer Vielzahl von Fällen die Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl hinsichtlich des baulichen Maßes als auch der Nutzung nicht eingehalten sind. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes sollte der über die Jahrzehnte entstandene Grauzonenbereich soweit wie möglich beseitigt werden. Erst die Forderung des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes hat die Sicht auf die Weiterführung der Bebauungsplanänderung in Teilen des Gremiums negativ geändert.

Der VS führt weiter aus, dass durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Ansbach der Bebauungsplan Wochenendhausgebiet funktionslos ist und nun Bebauungen nach § 34 BauGB genehmigt werden müssen. Daher müsste eine negative Entscheidung zu diesem Antrag dem Landratsamt sowohl in baurechtlicher als auch kommunalrechtlicher Sicht zur Prüfung vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erbracht wird.

Beschlossen Ja 6 Nein 3

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGRin Freytag, MGR Oberfichtner, MGR Seidler

TOP 4	Antrag auf Vorbescheid Meindl Dagmar, über Erweiterung eines bestehenden Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand, Meisenweg 12
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Antragstellerin beantragt zur baurechtlichen Abklärung für den Anbau an ein bestehendes Wochenendhaus auf Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand einen Vorbescheid nach Art 71 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das bestehende Hauptgebäude besteht mit einer Größe von 54 qm Grundfläche. Beantragt wird die Erweiterung des Bestandes mit einem Anbau. Die Außenmaße betragen 5,0 x 5,0 m. Vorgesehen ist eine erdgeschossige Bauweise mit 10° Pultdach. Die beantragte überbaute Fläche würde dann 79 qm betragen.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand liegt im Bereich des Wochenendhausgebietes Schwand. Für diesen Bereich galt bis zum 26. September 2019 der Bebauungsplan Schwand Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach, 17. Kammer, vom 26.09.2019 wurde festgestellt, dass dieser Bebauungsplan funktionslos ist. Gleichzeitig führte das Gericht in seinem Urteil aus, dass der Bereich des Bebauungsplanes und ein weiteres

direkt anliegendes bebautes Grundstück zukünftig baurechtlich nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Zum Absatz 2 erläutert das Gericht jedoch, dass der Bereich des „Wochenendhausgebietes“ keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zugeordnet werden kann. Durch den vorhandenen Bestand sind von der Art der Nutzung sowohl Wohnen als auch die klassische Wochenendhausnutzung gegeben.

Damit erfüllt das beantragte Vorhaben auch das Einfügen nach Art der baulichen Nutzung als Wochenendhaus. Das weitere wichtige Kriterium ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung. Wobei die nähere Umgebung auch für den Antrag dieses Vorhabens durch den Beschrieb in o.g. Urteil des VG Ansbach erläutert ist und angewandt werden kann. Der Umgriff der „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Einfügen bedeutet bei der Betrachtung zum Maß der baulichen Nutzung, dass die Größe des Vorhabens bereits einmal mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden sein muss. Für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens kommen zwei Grundstücke in Betracht. Dies sind die vom Gericht angesprochenen Fl.Nrn 313 und 313/4. Wobei hier die Fl. Nr. 313 die größere Grundfläche des Gebäudes aufweist und für das Einfügen relevant ist. Die vom Gericht benannte ebenfalls als Vorbild heranzuziehende Fl.Nr. 312/7 wird jedoch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth und einem anderen Urteil nicht herangezogen. Begründet wird dies mit der Feststellung, dass bauliche Anlagen, die für den Betrachter als Fremdkörper erscheinen, bei der Bestimmung der Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens nicht berücksichtigt werden. Dies kann bei der Fl.Nr. 312/7 sowohl bei der Art als auch bei dem Maß der baulichen Nutzung erkannt werden.

Für die somit für das Einfügen relevante Fl.Nr. 313 ergeben sich folgende zu berücksichtigende Maße bzw. die Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Grundfläche des Hauptgebäudes		123 qm
Grundfläche der Nebengebäude	ca,	40 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca.	<u>50 qm</u>
genutzte Fläche gesamt	ca.	213 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	1.033 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	20,62 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Zum Vergleich das beantragte Bauvorhaben:

Grundfläche des Hauptgebäudes	..79 qm
Grundfläche der Nebengebäude	22 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca. <u>60 qm</u>
genutzte Fläche insgesamt	ca. 161 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	3.352 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	4,80 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Im Abgleich der nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu vergleichenden Parameter ist ersichtlich, dass sich das beantragte Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da es in keinem Bereich den Bestand überschreitet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei der Umsetzung des beantragten Gebäudes ebenfalls gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Im letzten Teil verlangt der 1 Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei HAUPTERSCHLIEßUNGEN zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über einen provisorisch befestigten an dem Grundstück vorbeiführenden Weg gesichert. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Nachdem für die Abwasserbeseitigung keine Einrichtungen für eine gesammelte Ableitung bestehen, hat die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück des Bauvorhabens zu erfolgen. Dies hat zur Folge, dass neben der Genehmigung einer Kleinkläranlage für die Beseitigung des Schmutzwassers auch eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden muss. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde ist die gesicherte Erschließung zu bestätigen, wozu auch die Abwasserbeseitigung inklusive Oberflächenwasser zählt. Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt an einem Oberflächenwasserkonzept festzuhalten.

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann. Jedoch ist für die gesicherte Erschließung der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zu erbringen.

Von Seiten der Ratsmitglieder werden zu diesen Punkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erbracht wird.

Beschlossen Ja 6 Nein 3

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGRin Freytag, MGR Oberfichtner, MGR Seidler

TOP 5	Bauvoranfrage Gerhard Eckstein über die Errichtung einer Überdachung auf den Fl.Nrn. 181 u. 228/2, Gemarkung Leerstetten
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehenden Silos zu überdachen. Die Silos befinden sich auf der Fl.Nr. 181 und 228/2, Gemarkung Leerstetten.

Nachdem die Überdachung Abstandflächen auslöst, würden diese auf den Grundstücken Fl.Nrn. 179/3 und 228/2, Gemarkung Leerstetten liegen. Eigentümer der genannten Grundstücke ist der Markt Schwanstetten. Der Antragsteller bittet daher um Übernahme der Abstandflächen.

Beurteilung der Verwaltung:

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO dürfen sich Abstandflächen ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Die Zustimmung gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger, Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO.

Die Zustimmung hat zur Folge, dass die Fläche, auf die eine Abstandfläche übernommen wird, von solchen baulichen Anlagen freizuhalten ist, die nach der BayBO innerhalb der Abstandflächen nicht zulässig sind, und Gebäude auf diesem Grundstück die zusätzlich erforderliche Abstandfläche einzuhalten haben, Art. 6 Abs. 2 Satz 4 BayBO.

Bei dem Grundstück mit der Fl.Nr. 179/3, Gemarkung Leerstetten handelt es sich um die Ortsrandbegrünung des Marktes Schwanstetten für das Baugebiet „An den Drei Linden“. Auf diesem Grundstück ist eine Abstandflächenübernahme von Seiten der Verwaltung möglich, da die Fläche nicht relevant für bauliche Anlagen ist.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 228/2, Gemarkung Leerstetten ist bereits durch den Antragsteller überbaut. Auch hier kann einer Abstandflächenübernahme zugestimmt werden.

Intern wird noch abgeklärt, inwieweit die Überbauung durch den Antragsteller mit dem Markt Schwanstetten geregelt werden könnte.

Von Seiten der Ratsmitglieder werden zu diesen Punkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Für das Vorhaben erteilt der Markt Schwanstetten die notwendigen Abstandflächenübernahmen auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 179/3 und 228/2, Gemarkung Leerstetten.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 6	Berichte der Verwaltung
--------------	--------------------------------

Der VS gibt den Hinweis für das anstehende Neujahrsessen. Wer sich noch nicht angemeldet hat, möge das bitte noch nachholen.

TOP 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Oberfichtner hat Fragen bezüglich der Problematik „Hackschnitzelheizung“.

Herr Mitzam erklärt, dass die Verqualmung des Heizraumes durch einen Defekt bzw. nicht gereinigten Abgasfilter des Hackgutkessels erfolgte. Ärgerlich war dabei, dass durch wechselnde Köb-Kundendienstler für die Anlage auch unterschiedliche Aussagen zum Weiterbetrieb der Filteranlage getätigt wurden. Die notwendige Abklärung ergab dann eine zeitliche Verzögerung hinsichtlich der Wiederinbetriebnahme.

MGR Oberfichtner fragt nach, ob eine Reparatur oder eine Nachrüstung der Anlage nötig ist bzw. war.

Der VS verneint dies. Die Filteranlage war lediglich sehr verschmutzt. Zudem erklärt der VS, dass es sich bei dem Filter um einen Metallgewebefilter handelt. Diese Filter sind sehr effizient und werden nach wie vor eingebaut. Der Hinweis, dass der Filter jährlich gereinigt hätte werden müssen, ist nicht erfolgt. Dennoch haben die Messungen durch den Kaminkehrer stets einwandfreie Werte gebracht. Hackschnitzelanlagen werden mittlerweile nur noch mit Filter eingebaut, daher gibt es genügend qualifizierte Filterhersteller.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Manuela Städler-Ohnesorge
Schriftführer/in