



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 14.02.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Petra

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Rupprecht, Markus

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Vertretung für Frau Elke Hochmeyer

### Schriftführerin

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Ausschussmitglieder

Hochmeyer, Elke

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.12.2021
- 2 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 179/40, Gemarkung Leersteten, An den Drei Linden 13 **2022/0893**
- 3 Berichte der Verwaltung
- 4 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

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.12.2021</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 179/40, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 13</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 179/40, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 13.

Der Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Das Zweifamilienwohnhaus soll ein versetztes Pultdach erhalten. Begründet wird der Antrag damit, dass das Gebäude durch das versetzte Pultdach architektonisch aufgewertet und dennoch wirtschaftlich geplant werden kann. Die Dachneigung auf der Westseite beträgt 22°. Der Kniestock wurde mit einer Höhe von zwei Metern bewusst niedrig festgelegt. Auch auf der Ostseite wurde die Traufhöhe bewusst niedrig gehalten. Die Dachneigung wurde allerdings auf 30° erhöht, sodass in der zwischen den Dächern liegenden senkrechten Wand noch Fenster ermöglicht werden können.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Das Zweifamilienhaus soll mit einem versetzten Pultdach mit unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Nach Nr. 3.1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Dachflächen eines Gebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Hierbei widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für die Hauptgebäude sind sämtliche Dachformen zulässig. Das geplante versetzte Pultdach demnach grundsätzlich auch. Die Abweichung der unterschiedlichen Dachneigung mit einer Differenz von 8° berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, da diese im Rahmen der zulässigen Dachneigung zwischen 10° und 51° liegen. Eine deutliche Wahrnehmung der unterschiedlichen Dachneigungen kann augenscheinlich nicht erkannt werden.

Von Seiten der Verwaltung kann eine Befreiung für die unterschiedlichen Dachneigungen erteilt werden.

MGR Scharpff steht grundsätzlich Änderungswünschen bei einem neuen Bebauungsplan nicht positiv gegenüber. Ferner ist er der Meinung, dass es technisch möglich gewesen wäre, die Dächer mit gleicher Neigung zu planen. Er wird dem Vorhaben zustimmen, ist aber dennoch der Meinung, dass sich vor allem bei neuen Baugebieten an den Bebauungsplan gehalten werden soll.

MGR Dorner teilt die Bedenken von MGR Scharpff. Er bringt vor, dass ein schönes Wohnhaus geplant ist, jedoch wird er dem Vorhaben nicht zustimmen. Andere Bauherren haben sich an den Bebauungsplan gehalten und keine Befreiung beantragt. Die Bauvoranfrage bezüglich einer Einfriedung bzw. einem Sichtschutz mit einer Höhe von 1,80 m wurde in einer Sitzung letzten Jahres abgelehnt, daher sollte dem vorliegenden Vorhaben ebenso nicht zugestimmt werden.

MGR Oberfichtner ist der Meinung, dass das Vorhaben mit einem versetzten Pultdach keinem weh tun würde. Möglicherweise werden sich Bauherren ärgern, weil sie es nicht versucht haben. Insofern stimmt er den Ausführungen von MGR Dorner zu.

MGR Dorner fügt an, dass bei neuen Baugebieten die Bebauungspläne noch offener hinsichtlich der Festsetzungen gehalten werden sollten. Der Baustil ändert sich immerhin von Zeit zu Zeit.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das geplante Vorhaben hinsichtlich des versetzten Pultdachs deren unterschiedlichen Dachneigungen mit 22° und 30° eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 1**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Gegenstimme: MGR Dorner

### **TOP 3      Berichte der Verwaltung**

Der VS informiert, dass MGR Scharpff in Erinnerung gebracht hat, eine Aufstellung bezüglich der Bauvorhaben im Jahr 2021 zu erstellen. Die Verwaltung hat neben einer Aufstellung auch Statistiken ausgearbeitet. Diese werden eventuell in der nächsten Marktgemeinderatssitzung am 22.02.2022 vorgestellt und entsprechend erläutert.

### **TOP 4      Anfragen der Ausschussmitglieder**

MGR Scharpff fragt auf Anregung von Eltern an, ob es eine Möglichkeit gibt, auf dem Spielplatz in der Erlengasse einen Sonnenschutz über dem Sandkasten anbringen zu lassen, da das Spielen im Sommer hier ziemlich unangenehm werden kann. Des Weiteren wurde angeregt, dass es von Vorteil wäre, in der Nähe von gut ausgebauten Spielplätzen Toilettenanlagen zu schaffen. Eventuell lässt sich dies im Rahmen des Wasserspielplatzes einplanen. Er befürchtet jedoch auch, dass hier ein neuer Ort für Jugendliche geschaffen wird und dies zu Problemen und Vandalismus führen kann.

Der VS antwortet, dass die Spielplätze bisher auch ohne Toiletten gut genutzt werden können. Sicherlich ist eine Toilette wünschenswert. Allerdings liegen Dokumentationen der Reinigungs-

kraft für die Aussegnungshalle in Leerstetten vor, wonach die Toilette immer wieder in einem unzumutbaren Zustand hinterlassen wurde. Die Konsequenz daraus ist, dass die Toilette nur bei Beerdigungen geöffnet ist und ansonsten verschlossen bleibt. Abschließend hält er fest, dass die technischen Anschlussmöglichkeiten für Toiletten sowie für einen Sonnenschutz geprüft werden.

MGR Rupprecht fügt an, dass ein Alu-Dach über dem Sandkasten eventuell vor Vandalismus geschützt wäre, sich hier allerdings auch die Hitze stauen würde.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler  
Schriftführerin