



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

**am 03.07.2018
im Sitzungssaal des Rathauses**

I. Tagesordnung

1. Durchführung der Ortstermine
2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 23.04.2018
3. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.04.2018
4. Bauvoranfrage auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Landerzhofen
5. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Schützendorf
6. Baum entfernen oder zurückschneiden bei einem Wohnhaus in der Kindinger Straße - Ortstermin
7. Probleme mit Oberflächenwasser im Ortsbereich von Heimbach - Ortstermin
8. Anbau zweier Überdachungen an eine bestehende Halle in Hausen - Ortstermin
9. Antrag auf Errichtung einer Zufahrt über eine öffentliche Parkfläche in Obermässing - Ortstermin
10. Mitteilungen und Anfragen

II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die 9 Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Stadtrates	Anwe- send	Abwe- send	Bemerkung zur Anwesenheit
Erster Bürgermeister Manfred Preischl	X		
Zweiter Bürgermeister Oswald Brigl		X	Entschuldigt
Maria Deinhard	X		
Stefan Greiner	X		
Theodor Hiemer	X		
Elisabeth Holzmann		X	Entschuldigt
Thomas Schmidt		X	Entschuldigt
Markus Schneider	X		
Gert Sorgatz	X		
Josef Dintner (Vertretung für Oswald Brigl)	X		

Erster Bürgermeister Preischl als Vorsitzender stellt fest, dass der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und 7 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind.

Verwaltung	Funktion
Christine Beck	Schriftführerin
Katrin Hubmer	
Michael Pfeiffer	

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger:

III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung gemäß § 22 Abs. 3 Satz 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat bekannt gemacht.

IV. Verlauf der Sitzung, Besonderheiten

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Die Sitzung ist öffentlich.

Eröffnung der Sitzung	Beendigung der Sitzung
15:00 Uhr	17:10 Uhr

V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

TOP 1.	Durchführung der Ortstermine
---------------	-------------------------------------

TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 23.04.2018
---------------	---

Sachverhalt:

Nach den Regelungen der Geschäftsordnung (§ 25 Abs. 1 Satz 3) lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung abstimmen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:0

Der Bau und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2018.

TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.04.2018
---------------	--

Sachverhalt:

Der Vorsitzende gibt den in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.04.2018 gefassten Beschluss, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind, der Öffentlichkeit bekannt:

TOP 1 Umgestaltung Marktplatz – Vergabe Unterflurverteiler

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die wenigstnehmende Firma Mersch GmbH, Greding mit den Elektroarbeiten für die Unterflurverteiler des Marktplatzes in Greding auf Grundlage des vorliegenden Angebotes in Höhe von 74.858,53 Euro.

TOP 4.	Bauvoranfrage auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Landerzhofen
---------------	--

Sachverhalt:

Anke und Thomas Seger aus Schutzensdorf planen im Baugebiet in Landerzhofen, "Espanweg 7", Flur-Nr. 64/31, ein Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage neu zu errichten.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ergründet werden.

Das zweigeschossige Einfamilienhaus mit einem Grundriss von 15,64 m x 11,05 m soll mit einem Satteldach, Dachneigung 45 Grad, abgeschlossen werden. Ein Erker mit der Abmessung 6,40 m x 2,70 m soll an der südwestlichen Seite des Hauses errichtet werden und mit einem Balkon abschließen.

Bei einer Höhe des Kniestockes von 1 m ergibt sich eine Wandhöhe von 4,00 m.

Auf dem Grundstück ist eine Doppelgarage mit einem Satteldach, Dachneigung 45 Grad, geplant. Diese soll mit einem Windfang mit dem Haus verbunden werden.

Das Grundstück ist mit einem privaten Weg, in einer Länge von 20 m, erschlossen. Dies stellt eine A-typische Grundstückssituation dar.

Im Bebauungsplan ist eine Baulinie für das Wohngebäude und für die Garage festgesetzt. Um auf dem Grundstück noch zwei zusätzliche Stellplätze errichten zu können und die Garage richtig nutzen zu können (laut der Festsetzung im B-Plan müsste man den ganzen Erschließungsweg Rückwärts mit dem Auto fahren) wurde von der Baulinie abgewichen.

Im Baugebiet hat der Bebauungsplan Nr. 1 „Kohlstatt und Galgenfeld“ zwischen den Ortsteilen Landerzhofen und Attenhofen Gültigkeit.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach § 31 Absatz 2 BauGB notwendig, wenn die Bauwerber ihr Vorhaben, wie geplant, errichten möchten:

1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Dachneigung des Wohngebäudes. Geplant ist eine Neigung von 45 Grad, der Bebauungsplan schreibt eine Dachneigung von 42 Grad vor.
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Höhe des Kniestockes. Die Bauwerber planen einen Kniestock in einer Höhe von 1 m, gemäß dem Bebauungsplan sind 60 cm zulässig.
3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baulinie der Garage. Die Bauwerber möchten die Garage an die nördliche Grundstücksseite errichten
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Traufhöhe der Garage. Geplant ist eine Traufhöhe von 3,00 m, der Bebauungsplan schreibt eine Traufhöhe von 2,75 m vor.
5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese darf maximal 30 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen. Laut dem Bauantrag ist die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 52 cm über dem Geländeniveau.
6. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen. Diese darf maximal 30 cm betragen. Laut dem Bauantrag sind teilweise bis zu 55 cm geplant.
7. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Traufhöhe von 4,00 m. Der Bebauungsplan gestattet eine maximale Traufhöhe von 3,30 m.

8. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Ausrichtung eines Schlafrumes zur Staatstraße 2336. Der Bebauungsplan lässt Schlafräume nur zur lärmabgewandten Seite zu.
9. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Fensterformate. Der Bebauungsplan lässt nur Fenster im Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnisse 2-3 zu 4-5 zu.
10. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baulinie des Wohnhauses. Die Bauwerber möchten das Wohnhaus ca. 80 cm von der Baulinie entfernt errichten
11. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Anbauverbotszone an der ST 2336. Laut Bebauungsplan ist eine Anbauverbotszone von 20 m festgesetzt. Die Bauwerber würden diese auf der östlichen Gebäudeseite um 3,61 m überschreiten. Das Staatliche Bauamt hat dazu noch keine Stellungnahme abgegeben.

Für die Punkte 1. bis 9 wurden bereits gleichgeartete Befreiungen im Baugebiet erteilt.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Frau Hubmer erläutert das geplante Bauvorhaben. Hierzu wird bemerkt, dass zu den benötigten Befreiungen von Punkt 1 – 9 bereits in verschiedenen Vorhaben genehmigt wurden. Nach Rücksprache mit dem staatlichen Bauamt wäre eine Befreiung der Anbauverbotszone vorstellbar.

Stadtrat Schneider erkundigt sich wie alt der Bebauungsplan für das Gebiet in Landerzhofen sei. Des Weiteren wollte er wissen, ob in aktuellen Bebauungsplänen Baulinien noch eingezeichnet werden. Es wurde erklärt, dass der Bebauungsplan für das Gebiet Landerzhofen aus dem Jahr 1996 stammt. Ebenfalls wird erklärt, dass Baulinien in den aktuellen Plänen nicht mehr vorhanden sind. Stadtrat Schneider erklärt daraufhin, dass er eine Befreiung für den Punkt 10 Baulinien zustimmen könnte.

Stadtrat Sorgatz äußert Bedenken zu der geplanten Ausrichtung der Schlafräume.

Stadtrat Dintner sieht keine Bedenken zu den geforderten Befreiungen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:0

Der Stadtrat erteilt der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Landerzhofen das gemeindliche Einvernehmen.

Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Punkte 1 bis 10 werden erteilt.

Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Punkt Nr. 11 erteilt der Stadtrat nur, wenn das Staatliche Bauamt Nürnberg der Abweichung, bezüglich der Anbauverbotszone, zustimmt.

TOP 5.	Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Schutzendorf
---------------	--

Sachverhalt:

Thomas Schmidt aus Allersberg stellt einen Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Schutzendorf, auf dem Grundstück Flur-Nr. 71.

Das Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Schutzendorf.

Dem Bauantrag ging bereits eine Bauvoranfrage voraus. Diese wurde am 17.11.2016 im Stadtrat behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Die Bauvoranfrage wurde vom Landratsamt Roth noch nicht beschieden. Es wurde aber mit dem Bauwerber Gespräche über das Vorhaben und dem Standort geführt.

Der Antragsteller reicht nun einen Bauantrag mit geändertem Standort ein. Das Wohnhaus ist nicht mehr am westlichen Bereich des Grundstückes (an der GVStr. Schutzendorf-Kraftsbuch) geplant sondern an der Nordseite. Dafür soll eine bestehende Scheune abgerissen werden.

Die Zufahrt ist über den Feldweg mit der Flur-Nr. 70, Gemarkung Schutzendorf, geplant. Der Mischwasserkanal als auch die Wasserleitung müssen bis zum Bauplatz verlängert werden. Hierfür haben die Antragsteller grundsätzlich die Kosten zu tragen. Hierzu muss eine Vereinbarung geschlossen werden.

Der Bereich der Bauparzelle liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich noch als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert hierfür nicht.

Das zweigeschossige Gebäude (EG + OG) soll mit einem Keller errichtet werden. Das Hauptgebäude hat eine Grundabmessung von 12,49 m bzw. 14,00 m x 10,00 m. Die Firsthöhe befindet sich auf rund 8,00 m. Das Wohnhaus ist mit einem Windfang mit der Doppelgarage verbunden. Diese hat eine Abmessung von ca. 9,60 m x 6,70 m und eine mittlere Wandhöhe von 2,70 m. Beide Gebäude schließen mit einem Satteldach, Dachneigung 22 Grad, ab und werden mit roten Betondachsteinen eingedeckt.

Eine Privilegierung nach dem Baugesetzbuch für eine Bebauung im Außenbereich liegt nicht vor. Eine Bebauung im Außenbereich kann nach § 35 Absatz 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Diskussionsverlauf:

Frau Hubmer stellt den Bauantrag vor.

Die Verwaltung stellt fest, dass vor Genehmigung des Bauantrages die Bauvoranfrage aus dem Jahr 2016 vom Bauherrn zurückgezogen werden muss.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:0

Der Stadtrat erteilt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Schutzendorf grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Erschließungsvereinbarung mit dem Antragsteller zu schließen.

TOP 6.	Baum entfernen oder zurückschneiden bei einem Wohnhaus in der Kindinger Straße - Ortstermin
---------------	--

Sachverhalt:

Herr Frisch, Mieter des Anwesens Kindinger Straße 25 beschwert sich seit einigen Jahren, dass durch den Baum die Straße nicht richtig ausgeleuchtet wird und dass die Grundleitungen, zum Wohnhaus, durch den Baum beschädigt werden. Er stellt den Antrag auf entfernen oder intensives zurückschneiden des Baumes.

Der Baum befindet sich auf dem Weggrundstück Flur-Nr. 210/03 in Greding, welches sich im Eigentum der Stadt Greding befindet.

Der Bau- und Umweltausschuss soll sich vor Ort einen Eindruck hierzu verschaffen und abwägen ob ein entfernen bzw. ein intensives zurückschneiden des Baumes notwendig bzw. möglich ist.

Diskussionsverlauf:

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt vor Ort den betreffenden Baum.

Es wird festgestellt, dass durch die Bäume eine mögliche Sichtbehinderung gegeben ist, falls sie nicht zurückgeschnitten sind.

Stadtrat Schneider befürwortet die Fällung des Baumes, da dies aus seiner Sicht aus Sicherheitsgründen notwendig ist.

Stadtrat Dintner ist der Auffassung, dass ein regelmäßiger Rückschnitt der Bäume durchaus ausreichend ist.

Bürgermeister Preischl ist der Auffassung, dass eine Fällung des Baumes nicht in Frage kommt. Er schlägt vor, diesen sowie auch die Bäume in Richtung OBI zurückzuschneiden. Die Thuja im Grundstück des Herrn Fritsch könnte hingegen gefällt werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 6:1

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Beseitigung des Baumes ab. Der Baum und die Bäume im Anschluss sollen nur soweit zurückgeschnitten werden, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet ist.

TOP 7.	Probleme mit Oberflächenwasser im Ortsbereich von Heimbach - Ortstermin
---------------	--

Sachverhalt:

Seit Jahren wird in Heimbach bei Starkregenereignisse der öffentliche Feld- und Waldweg südlich von Heimbach Richtung Euerwang ausgeschwemmt und das Geröll zum Teil bis zur Kirche herabgespült.

Mit Herrn Adam wurde vereinbart, dass hier eine Ableitung in das angrenzende städtische Grundstück erfolgen kann.

Herr Adam wurde zum Ortstermin eingeladen, um die Möglichkeiten der Ableitung vorzustellen.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Preischl erklärt den Mitgliedern des Ausschusses die Problematik.

Nach Rücksprache mit Herrn Adam soll der Geländeverlauf im oberen Bereich des Weges durch Abgrabungen so verändert werden, dass das Oberflächenwasser in eine Fläche der Stadt Greding abfließen kann. Diese Arbeiten sollten innerhalb eines Tages durchgeführt werden. Die anfallenden Kosten für diese Maßnahme sollten sich auf ca. 1.000,- € belaufen.

Als zweiten Schritt könne man wie bereits geplant im Grundstück der Familie Schmidt einen Retentionsbodenfilter einbauen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:0

Der Bauausschuss stimmt der vorgestellten Ableitung des Oberflächenwassers in das angrenzende städtische Grundstück zu.

TOP 8.	Anbau zweier Überdachungen an eine bestehende Halle in Hausen - Ortstermin
---------------	---

Sachverhalt:

Carmen Kühnlein aus Hausen stellt einen Bauantrag auf Anbau zweier Überdachungen an eine bestehende Halle in Hausen, auf dem Grundstück Flur-Nr. 847.

Das Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand von Hausen, außerhalb der geschlossenen Ortschaft.

Die Anbauten bzw. Überdachungen wurden bereits vollzogen. Dies hat das Landratsamt Roth bei einer Ortsbesichtigung am 25.04.2018 festgestellt. Per Bescheid wurden die Bauarbeiten eingestellt.

Bei Eingang der Antragsunterlagen am 04.06.2018 wurde festgestellt, dass die bestehende Halle über die Grenze, auf städtischen Grund, gebaut wurde. Die Antragstellerin gab an, der Grenzverlauf auf dem aktuellen Katasterauszug stimmt nicht mit dem Genehmigungsplan aus dem Verfahren B-259-2011 überein. Die Verwaltung wies die Antragstellerin darauf hin, dass eine Grenzfeststellung aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht möglich sei und bat um einen aktuellen bzw. richtigen Lageplan.

Der Planer ließ uns am 21.06.2018 einen Katasterauszug zukommen, mit Stand vor Eintritt der Rechtskraft der Flurbereinigung.

Für die Baugenehmigung der Halle im Jahr 2011 wurde bereits der Lageplan verwendet, wie der Grenzverlauf nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens sein würde. Die Halle war damals mit 3 m Abstand zur Grenze geplant.

Nach dem Telefonat mit dem Vermessungsamt Schwabach, wurde uns mitgeteilt, dass das Flurbereinigungsverfahren abgeschlossen ist und somit der aktuelle Katasterauszug rechtskräftig ist. Die bestehende Scheune ist bzw. war bereits um ca. 0,9 m überbaut. Durch die Erweiterung an der Nordseite wurde sie nochmals um 3,40 m überbaut. Somit ergibt sich eine Überbauung von 4,30 m. Der Anbau erstreckt sich über die komplette Länge der bestehenden Halle, ca. 13,80m.

An der Westseite ist eine Überdachung über einer Grundfläche von 7,00 m x 4,90 m entstanden.

Der Bau- und Umweltausschuss soll sich vor Ort einen Eindruck hierzu verschaffen.

Die Baufläche befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ob bei der Antragstellerin eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), als landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, muss das Landratsamt Roth als Genehmigungsbehörde, im Bauantragsverfahren prüfen.

Die Zufahrt auf das Grundstück, erfolgt wie bisher, über die Feldwege Flur-Nr. 824, 827 und 852/1 Gemarkung Hausen.

Ein gemeindlicher Abwasserkanal ist nicht vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden.

Ferner muss im Bauantragsverfahren geklärt werden, ob für das Baugrundstück eine Löschwasserversorgung notwendig ist.

Diskussionsverlauf:

Die Ausschussmitglieder besichtigen vor Ort

Stadtrat Schneider stellt fest, dass eine Bebauung auf fremden Grund nicht akzeptabel sei.

Stadtrat Dintner ist der Auffassung, dass die Angaben in dem gestellten Bauantrag nicht richtig sind. Aufgrund dieser Tatsachen sollte der Bauantrag aufgrund falscher Angaben zurück geschickt werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bauantrag an den Antragsteller zurück zu senden, da der Antrag mit falschen Angaben gestellt wurde..

TOP 9.	Antrag auf Errichtung einer Zufahrt über eine öffentliche Parkfläche in Obermässing - Ortstermin
---------------	---

Sachverhalt:

Willibald Breindl aus Obermässing hat einen Antrag auf Errichtung einer Zufahrt über eine öffentliche Parkfläche gestellt, da er auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 867/0, Gemarkung Obermässing, ein Carport errichten möchte.

Der Carport ist mit einer Grundfläche von ca. 6,00 x 7,50 m geplant. Die Zufahrt soll über die öffentliche Parkfläche erfolgen.

Die Parkbucht hat insgesamt eine Länge von ca. 34 m und hält somit Parkmöglichkeiten für 6 Fahrzeuge bereit.

Für den geplanten Carport müssten zwei Parkplätze wegfallen, um eine ungehinderte Zufahrt zum Stellplatz gewährleisten zu können.

Im Baugebiet hat der Bebauungsplan Nr. 1 „Bei den Angergärten“ im Ortsteil Obermässing Gültigkeit.

Der Bau- und Umweltausschuss soll sich hierzu vor Ort einen Überblick verschaffen.

Diskussionsverlauf:

Die Ausschussmitglieder besichtigen vor Ort die öffentlichen Parkflächen vor dem Grundstück mit der Fl.Nr. 867/0.

Bürgermeister Preischl erklärt, dass bei einer Genehmigung von den 6 Stellplätzen 2 Stellplätze für die Öffentlichkeit wegfallen würden.

Des Weiteren wird bemerkt, dass bei einer eventuellen Genehmigung auch der Besitzer des Nachbargrundstückes eine Einfahrt beantragen könnte und somit weitere Parkflächen wegfallen.

Stadtrat Dintner ist der Auffassung, dass dem Antragsteller genügend privaten Grund zur Verfügung steht, eine Zufahrt über sein Grundstück zu errichten. Herr Dintner stellt fest, dass die öffentliche Parkfläche durch die Anlieger in den Erschließungsbeiträgen bezahlt wurde.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7:0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Errichtung einer Zufahrt über eine öffentliche Parkfläche in Obermässing das gemeindliche Einvernehmen nicht.

TOP 10.	Mitteilungen und Anfragen
----------------	----------------------------------

Sachverhalt:

Stadtrat Sorgatz teilt den Ausschussmitgliedern mit, dass die Skateranlage am Standort „Bauhof“ zu und zu teuer wird. Dieser Standort hat sich als eher ungeeignet dargestellt. Die Skatergruppe einen weiteren Stellplatz in der Industriestraße besichtigt. Dieses Grundstück ist hinter dem Umspannwerk in der Industriestraße und befindet sich im Besitz der Fa. NERGIE.

Greding, 16.07.2018

Vorsitzender:

Schriftführer:

Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

Christine Beck