



Markt Dietenhofen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 18.12.2017
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang
Bräuer, Jürgen
Burgis, Wolfgang
Scheiderer, Klaus
Simon, Fritz
Ziegler, Christoph

Schriftführer/in

Engelhard, Birgit

Weitere Anwesende

Vogel, Walter

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bebauungspläne 29 a und 29 b, Freiflächenphotovoltaikanlagen bei Neudorf, Abschluss eines Durchführungsvertrages und Vorstellung der weiteren Entwicklung durch Herrn Wust **2017/616**
- 2 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 38 Naturwärme Neudorfer Höhe sowie Biogasanlage Weiskopf, Neudorf; Abschluss eines Durchführungsvertrages **2017/615**
- 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 3.1 Bauantrag des Marktes Diethofen, Rathausplatz 1, 90599 Diethofen; Teilabbruch eines ehem. Gewerbegebäudes und Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück FINr. 117 der Gemarkung Diethofen (Herrenstraße 23) **2017/614**
- 3.2 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids des Herrn Armin und Frau Johanna Schmidt, Kleinhaslach 4b, 90599 Diethofen zum Abbruch des best. Nebengebäudes, Neubau Wohnhaus und Nebengebäude Flnr. 235 und 1569 Gem. Kleinhaslach (Kleinhaslach 4 b) **2017/617**
- 4 Verschiedenes
- 4.1 Parkplatzsituation in der Brunnengasse
- 4.2 Bebauungsplan Nördlich der Rüderner Straße, Ausgleichsfläche
- 4.3 Ballsporthalle, Untersagung der Nutzung ab 18.12.2017
- 5 Wünsche und Anträge
- 5.1 Breitband-Ausbau, Mängelliste
- 5.2 Zustand des Gehsteigs im Amselweg
- 5.3 Plakatierung an dem Brückengeländer der Talstraße / Nürnberger Straße auf der Höhe des Rathauses
- 5.4 Asphaltarbeiten; mangelhafte Ausführung

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Bebauungspläne 29 a und 29 b, Freiflächenphotovoltaikanlagen bei Neudorf, Abschluss eines Durchführungsvertrages und Vorstellung der weiteren Entwicklung durch Herrn Wust
--------------	---

Der Marktgemeinderat des Marktes Dietenhofen hat in seiner Sitzung am 12.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 a und 29 b „Freiflächenphotovoltaik Neudorf Ost“ sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach Durchführung des ordnungsgemäßen Verfahrens wurden in der Sitzung am 08.06.2010 die beiden Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan spätestens bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen worden sein. Andernfalls ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtswirksam.

Bei den o. g. Bebauungsplänen ist vor dem Satzungsbeschluss kein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Somit sind die Bebauungspläne derzeit schwebend unwirksam. Dieser Mangel kann jedoch in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB geheilt werden. Hierzu muss ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen werden und erneut ein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Das Vorhaben wurde bisher noch nicht durchgeführt. Die Planungen und bisheriger Vorhabenträger war das Büro Ermisch & Partner, Roth.

Die Bürgersonnenenergie Neudorf-Dietenhofen GmbH & Co. KG hat im November 2017 die Verwaltung informiert, dass sie die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne als neue Vorhabenträger übernehmen möchten und legten einen entsprechenden Durchführungsvertrag vor.

Nach Durchsicht der Verfahrensunterlagen der Bebauungspläne wurde festgestellt, dass die damals durchgeführte saP-Prüfung nicht mehr gültig ist, da diese nach der derzeitigen Rechtsprechung maximal fünf Jahre anerkannt wird. Dies bedeutet, dass der Umweltbericht der Bebauungspläne nochmals überarbeitet werden muss und die Bebauungspläne unter Umständen nochmals öffentlich ausgelegt werden müssen sowie die Träger öffentlicher Belange nochmals zu beteiligen sind.

Mit dem neuen Vorhabenträger wurde in einem Telefonat am 15.12.2017 vereinbart, dass bei dem Büro Ermisch & Partner eine Einschätzung hinsichtlich des Umweltberichts und der saP-Prüfung angefordert wird, inwieweit sich hier Änderungen ergeben. Anschließend wird das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Ansbach – Bauverwaltung und Untere Naturschutzbehörde – abgestimmt.

Zudem ist der Durchführungsvertrag noch in einigen Punkten zu ergänzen. Dies wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger noch abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 38 Naturwärme Neudorfer Höhe sowie Biogasanlage Weiskopf, Neudorf; Abschluss eines Durchführungsvertrages

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Naturwärme Neudorfer Höhe sowie Biogasanlage Weiskopf, Neudorf“ ist zwingend ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vom Vorhabenträger unterzeichnet sein.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat den Durchführungsvertrag (Entwurf vom 15.12.2017) zu beschließen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen

TOP 3.1 Bauantrag des Marktes Dietenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen; Teilabbruch eines ehem. Gewerbegebäudes und Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück FINr. 117 der Gemarkung Dietenhofen (Herrenstraße 23)

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück FINr. 117 der Gemarkung Dietenhofen das ehemalige Gewerbegebäude teilweise abzurechen und Parkplätze zu errichten.

Das Baugrundstück liegt innerhalb der in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angedachte Rundfahrt in dem vorgelegten Bauplan nicht enthalten ist. Ebenso wurde vorgeschlagen, die beiden Parkplätze auf der westlichen Seite zum Grundstück FINr. 118/4 zu drehen und nach Süden in Fortgang der bestehenden Parkplatzreihe unterzubringen.

Herr MGR Burgis schlägt vor, auf zwei Pflanztröge zu verzichten und die Fläche dafür den Parkplätzen zuzurechnen.

Die Verwaltung wird die Planung nochmals mit dem Planer abstimmen und ggf. auch bei Änderungen Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken – Städtebauförderung halten.

Herr 1. Bgm. Erdel schlägt vor, den Bauantrag bis zur Klärung zurückzustellen.

Beschlussvorschlag:

zurückgestellt Ja 7 Nein 0

TOP 3.2	Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids des Herrn Armin und Frau Johanna Schmidt, Kleinhaslach 4b, 90599 Dietenhofen zum Abbruch des best. Nebengebäudes, Neubau Wohnhaus und Nebengebäude FlNr. 235 und 1569 Gem. Kleinhaslach (Kleinhaslach 4 b)
----------------	--

Mit Bescheid vom 19.02.2015 hat das Landratsamt Ansbach einen positiven Vorbescheid für den Abbruch des best. Nebengebäudes, Neubau Wohnhaus und Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 235 und 1569 Gemarkung Kleinhaslach erteilt.

In der Sitzung vom 22.12.2014 hat sich der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss mit dem Vorbescheidsantrag befasst und sein Einvernehmen hierzu erteilt.

Mit Schreiben vom 14.12.2017 wurde die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids beantragt.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben würde sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes, Neubau eines Wohnhauses und Nebengebäude auf dem Grundstücken FINr. 235 und 1569 Gemarkung Kleinhaslach.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 4	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 4.1	Parkplatzsituation in der Brunnengasse
----------------	---

Herr 1. Bgm. Erdel erklärt, dass sich Anwohner der Brunnengasse über die Parkplatzsituation per E-Mail bei ihm beschwert haben.

In einer der nächsten Sitzungen des Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sollen die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse in einem Lageplan dargestellt werden.

Beschluss:

zur Kenntnis genommen

TOP 4.2 Bebauungsplan Nördlich der Rüderner Straße, Ausgleichsfläche

Herr 1. Bgm. Erdel gibt bekannt, dass die gemeindeeigenen Flächen im Bereich Kehl Münz aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht als Ausgleichsflächen anerkannt werden. Desweiteren muss die Ausgleichsfläche für ein Feldlerchenquartier geeignet sein und hier sind strenge Vorgaben einzuhalten. Die Fläche muss 10 m breit und mind. 100 m lang sein, darf nicht zu nah an einer Straße oder am Waldrand liegen. Die von der Verwaltung ausgesuchte Fläche ist 6000 m² groß, wobei lediglich 1000 m² für die Ausgleichsfläche des Bebauungsplan Nördlich der Rüderner Straße benötigt werden. Die verbleibenden 5000 m² sollen aufgewertet werden und sogleich als Ausgleichsfläche für das neue vorgesehene Gewerbegebiet am Kreisverkehr dienen. Bei einer Beantragung eines Ökokontos und der Anmeldung dieser Fläche erfolgt eine entsprechende Verzinsung bis zur Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.3 Ballsporthalle, Untersagung der Nutzung ab 18.12.2017

Herr 1. Bgm. Erdel teilt mit, dass er heute erfahren hat, dass bereits am 12.12.2017 während eines Sportkurses sich eine Glasplatte der Deckenleuchten gelöst hat und neben der Kursleiterin zu Boden fiel und in viele kleine Einzelteile zersplitterte. Es besteht derzeit die Gefahr, dass weitere Platten zu Boden fallen könnten und bei Sportbetrieb jemand verletzt werden könnte. Deshalb hat er eine vorläufige Sperrung der Halle verfügt. Nach Rücksprache mit einem Ingenieurbüro gibt es keinen Gutachter, der eine Prüfung der Glasplatten vornimmt.

Herr MGR Scheiderer schlägt vor, eine Sichtprüfung vorzunehmen oder ein Stahlgitter anzubringen.

Herr 1. Bgm. Erdel erklärt, dass mit dem Bauhof eine Sichtprüfung stattfinden soll.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Wünsche und Anträge

TOP 5.1 Breitband-Ausbau, Mängelliste

Herr MGR Scheiderer erkundigt sich, ob die festgestellten Mängel im Zusammenhang mit dem Breitband-Ausbau seitens der ausführenden Firma beseitigt wurden.

Die Verwaltung wird zum Sachstand in der nächsten Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses informieren.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Zustand des Gehsteigs im Amselweg

Herr MGR Simon teilt mit, dass sich die Pflastersteine im Gehweg des Amselwegs teilweise gesetzt haben, sodass das Schneeräumen sehr schwierig ist.

Herr 1. Bgm. Erdel sagt zu, dass der Bauhof den Gehweg prüfen wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Plakatierung an dem Brückengeländer der Talstraße / Nürnberger Straße auf der Höhe des Rathauses

Herr MGR Scheiderer erklärt, dass aufgrund der bevorstehenden Landtagswahl im Herbst 2018 mit einer Plakatierung am Brückengeländer an der Talstraße / Nürnberger Straße in Höhe des Rathauses zu rechnen ist. Die Plakate machen die Kreuzung für den Straßenverkehr sehr unübersichtlich.

Dies sollte bei der Genehmigung der Plakate beachtet werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.4 Asphaltarbeiten; mangelhafte Ausführung

Herr MGR Arlt teilt mit, dass die Asphaltarbeiten der ausführenden Firma sehr mangelhaft durchgeführt wurden. Teilweise erfüllt die Asphaltdecke nicht die Mindeststärke. Ein Termin mit dem Bauleiter wurde wegen Krankheit abgesagt.

Herr 1. Bgm. Erdel bittet darum, solche Mängel schriftlich in Zusammenarbeit mit der Tiefbauverwaltung bei der ausführenden Firma geltend zu machen.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Birgit Engelhard
Schriftführer/in