Stadt Uffenheim

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche

Sitzung des Verwaltungsausschusses

vom 10. Februar 2020
Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitz:
1. Bürgermeister Wolfgang Lampe
Schriftführer:
Ivonne Geißdörfer, Geschäftsstellenleiterin

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 14:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Verwaltungsausschuss ist somit beschlussfähig. Die Niederschrift über die letzte nichtöffentliche Sitzung lag während der Sitzung zur Einsicht bereit; Einwendungen hierzu wurden nicht erhoben.

Gremiumsmitglieder:	**Bemerkung:**
2. Bürgermeister Hermann Schuch	
Wolfgang Barz	
Achim Endreß	
Erwin Keller	
Dr. Stefan Streng	
Ursula Suchanka	
Andreas Zander	

Weiterhin anwesend:
Ivonne Geißdörfer
Jürgen Hofmann

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Geschäftsordnungsregularien - Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung - Feststellung der Beschlussfähigkeit - ggf. Beschlussfassung über Nachträge zur Tagesordnung - Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.01.2020
TOP 2.	Bauangelegenheiten
TOP 2.1	Bekanntgaben aus laufender Verwaltung
TOP 2.2	Stellungnahme zu Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Bauort: Wiesenstraße 23, 97215 Uffenheim (FlNr. 2416 Gemarkung Uffenheim)
TOP 2.3	Stellungnahme zu Bauantrag; Bauvorhaben: Umbau und Anbau am bestehenden Wohnhaus Bauort: Welbhausen, Buchklingenring 39 b (FlNr. 109/1 Gemarkung Welbhausen)
TOP 2.4	Stellungnahme zu Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Neubau eines Betreuungszentrums Bauort: FlNr. 3540 Gemarkung Uffenheim
TOP 3.	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); - Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 56/2020 „PV-Freiflächenanlage Welbhausen“) und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Grundsatzbeschluss zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Abwicklung der städtebaulichen Planungen
TOP 4.	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); - Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 57/2020 „Gewerbegebiet Nord II“) - Grundsatzbeschluss zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Abwicklung der städtebaulichen Planungen
TOP 5.	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); - Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord
TOP 6.	Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Öffentliche Sitzung

TOP 1.	**Geschäftsordnungsregularien** **- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung** **- Feststellung der Beschlussfähigkeit** **- ggf. Beschlussfassung über Nachträge zur Tagesordnung** **- Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.01.2020**

Sachverhalt:
Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und Beschlussfähigkeit vorliegt.

Der Tagesordnungspunkt 2.4 Stellungnahme zu Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung Kellergeschoss, Schaffung von zwei Wohneinheiten, Bauort: Bad Windsheimer Straße 20 (FlNr. 3772/11, Gemarkung Uffenheim) wird auf Wunsch des Bauherrn vertagt.

Der Tagesordnungspunkt über die Anschaffung und Installation von Rauchmeldern muss zurückgestellt werden, da noch Unterlagen fehlen.

Die Niederschrift über die Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 13.01.2020 lag für die Dauer der Sitzung zur Einsichtnahme bereit. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben.

TOP 2.	**Bauangelegenheiten**

TOP 2.1	**Bekanntgaben aus laufender Verwaltung**

Sachverhalt:

- **<u>Genehmigungsfreistellungen:</u>**

- BV Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
  Bauort: Konrad-Adenauer-Straße 35, 97215 Uffenheim

- BV Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abstellraum
  Bauort: Konrad-Adenauer-Straße 33, 97215 Uffenheim

- BV Neubau eines Einfamilienwohnhauses
  Bauort: Bei der Windmühle 25, 97215 Uffenheim

TOP 2.2	**Stellungnahme zu Bauantrag;** **Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage** **Bauort: Wiesenstraße 23, 97215 Uffenheim (FlNr. 2416 Gemarkung Uffenheim)**

Sachverhalt:
Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines ca. 9,50 x 14 m großen Einfamilienwohnhauses (zweigeschossig plus nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach 30 Grad, Firsthöhe 8,98 m) sowie einer 7,00 x 6,63 m großen Doppelgarage mit Flachdach und liegt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB). Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss 1:
Auf Antrag des Vorsitzenden beschließt der Verwaltungsausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
8	**0**

TOP 2.3	**Stellungnahme zu Bauantrag; Bauvorhaben: Umbau und Anbau am bestehenden Wohnhaus Bauort: Welbhausen, Buchklingenring 39 b (FlNr. 109/1 Gemarkung Welbhausen)**

Sachverhalt:
Das Vorhaben beinhaltet den Anbau eines Windfangs in der Größe von 2,15 x 2,95 m an das bestehende Wohnhaus einschließlich Versetzen der Haustür sowie den Einbau einer Schiebetür im Wohnbereich im EG und liegt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Nachbarunterschriften liegen vor. Der Ortsbeirat hat zugestimmt.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB). Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss 1:
Auf Antrag des Vorsitzenden beschließt der Verwaltungsausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
8	**0**

TOP 2.4	**Stellungnahme zu Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Neubau eines Betreuungszentrums Bauort: FlNr. 3540 Gemarkung Uffenheim**

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 3540 in Uffenheim die Errichtung eines Wohnheimes mit 24 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung sowie eines Zentrums für Frühförderung für Kinder mit Handicap, da die aktuellen Räumlichkeiten im Gollach-Center in der Wiesenstraße in Uffenheim zu klein sind. Das Wohnheim wurde vom Bezirk bereits in die Bedarfsliste aufgenommen. Mit diesem Neubau könnte der Bedarf im westlichen Landkreis gedeckt werden.

Die Fragestellung im Antrag lautet: Darf das Grundstück bebaut werden?

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks einschließlich Strom, Wasser und Kanal ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesichert und muss über eine einvernehmliche Erschließungsvereinbarung geregelt werden.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich. Soweit es aufgrund der vorliegenden Unterlagen beurteilt werden kann, fügt es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Beschluss 1:
Auf Antrag des Vorsitzenden beschließt der Verwaltungsausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Bauantragsstellung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
8	**0**

TOP 3.	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); - Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 56/2020 „PV-Freiflächenanlage Welbhausen“) und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Grundsatzbeschluss zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Abwicklung der städtebaulichen Planungen**

Sachverhalt:
Es liegt ein Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer Teilfläche der Grundstücke FlNr. 933 und 932, Gemarkung Welbhausen vor. Hierzu sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

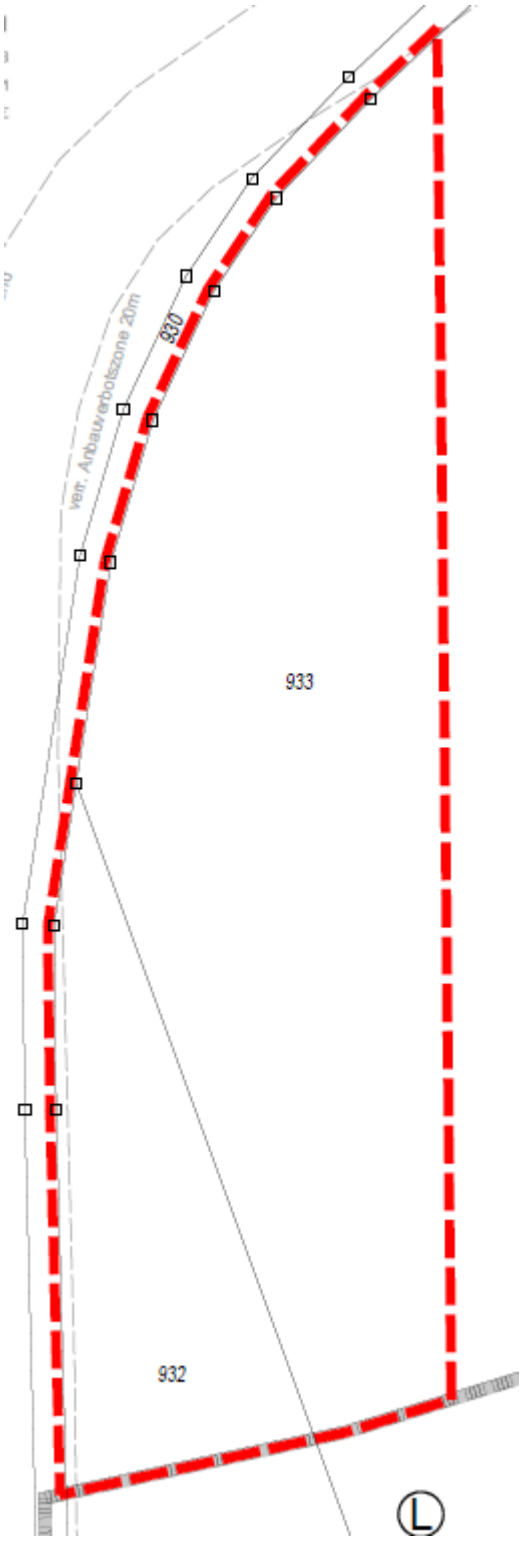
In diesem Zusammenhang wird auf die Grundsatzentscheidung vom 18.10.2012 hingewiesen. Dabei wurden Freiflächenphotovoltaikanlagen entlang der Bahnlinie und der Autobahn in einigen Teilbereichen für möglich erachtet. Die beantragten Flächen liegen nicht in diesen Bereichen.

Die Baufläche liegt im Außenbereich im Sinn des § 35 BauGB. Da es sich bei einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht um eine privilegierte Anlage im Sinn des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, kann die baurechtliche Zulässigkeit nur durch ein Bauleitplanverfahren geschaffen werden. Dazu sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadt kann die Inhalte der Planung im Rahmen der Planungshoheit und den einschlägigen Rechtsgrundlagen eigenverantwortlich bestimmen.

Nach § 11 BauGB kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages u.a. die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für die städtebaulichen Planungsleistungen (Änderung des Flächennutzungsplans und qualifizierter Bebauungsplan, erforderliche Fachplanungen Ausgleichsmaßnahmen etc.) vereinbart werden. Unabhängig von der Kostenträgerschaft bleibt die Stadt Herrin des Verfahrens (Verfahrensträger).

Der Ortsbeirat hat diesem Vorhaben ohne Einwände zugestimmt.

Durch den Vorhabensträger wurde folgender vorläufiger Geltungsbereich beantragt:



Beschluss 1:
Nach kurzer Aussprache und ergänzender Darlegung des Sachverhaltes empfiehlt der Verwaltungsausschuss auf Antrag des Vorsitzenden, der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56/2020 entsprechend der Beschlussvorlage zuzustimmen. Die ebenfalls erforderliche 12. Änderung des Flächennutzungsplanes kann in einem parallelen Verfahren erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
8	**0**

Beschluss 2:
Darüber hinaus empfiehlt der Verwaltungsausschuss auf Antrag des Vorsitzenden, dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter der Vorgabe der Verfahrensträgerschaft der Stadt und der Kostenträgerschaft des Vorhabenträgers zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
8	**0**

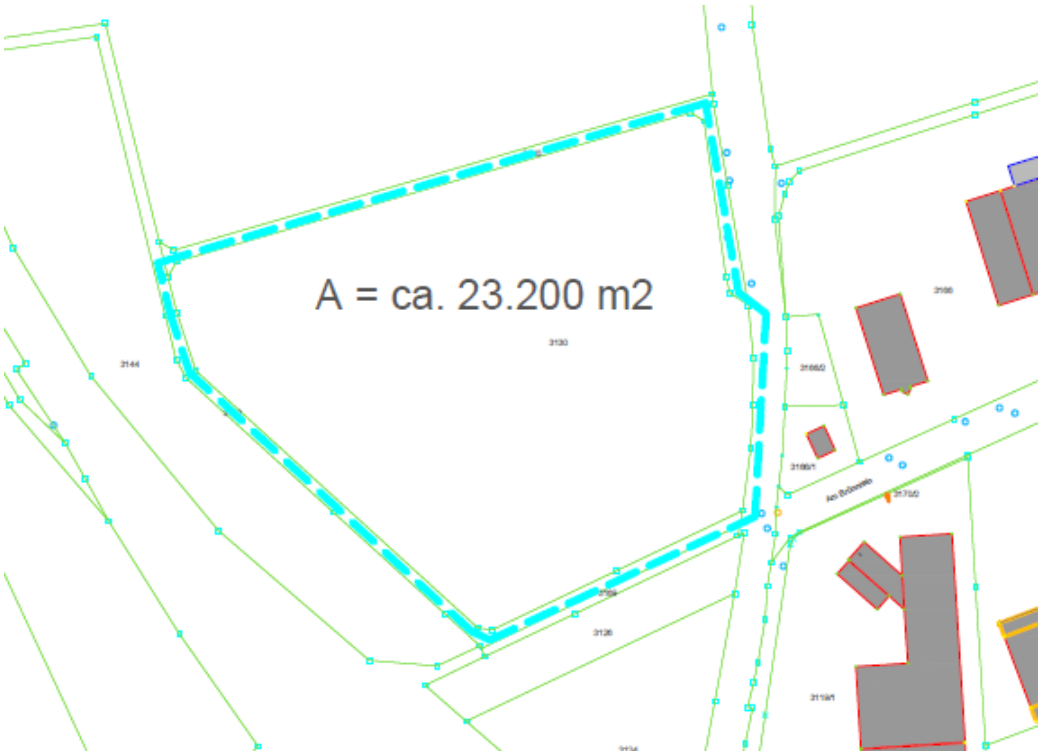
TOP 4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
- Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 57/2020 „Gewerbegebiet Nord II“)
- Grundsatzbeschluss zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Abwicklung der städtebaulichen Planungen

Sachverhalt:
Für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes möchten die Firmeninhaber das Grundstück FlNr. 3130 der Gemarkung Uffenheim zu einem Gewerbegebiet entwickeln. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich im Sinn des § 35 BauGB. Der Bau gewerblicher Anlagen ist daher baurechtlich im Moment nicht zulässig.

Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan bereits als geplantes Gewerbegebiet dargestellt, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Nach § 11 BauGB kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages u.a. die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für die städtebaulichen Planungsleistungen (qualifizierter Bebauungsplan, erforderliche Fachplanungen Ausgleichsmaßnahmen etc.) vereinbart werden. Unabhängig von der Kostenträgerschaft bleibt die Stadt Herrin des Verfahrens (Verfahrensträger). Weiterhin wird vereinbart, dass der Bauherr die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen selbst durchführt und die Kosten dafür trägt.

Der vorläufige Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes verläuft wie folgt:



Beschluss 1:
Nach kurzer Aussprache und ergänzender Darlegung des Sachverhaltes empfiehlt der Verwaltungsausschuss auf Antrag des Vorsitzenden, der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57/2020 entsprechend der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
7	**0**

Stadtrat Keller hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Beschluss 2:
Darüber hinaus empfiehlt der Verwaltungsausschuss auf Antrag des Vorsitzenden, dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter der Vorgabe der Verfahrensträgerschaft der Stadt und der Kostenträgerschaft für Planung und Erschließung des Vorhabenträgers zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
7	**0**

Stadtrat Keller hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

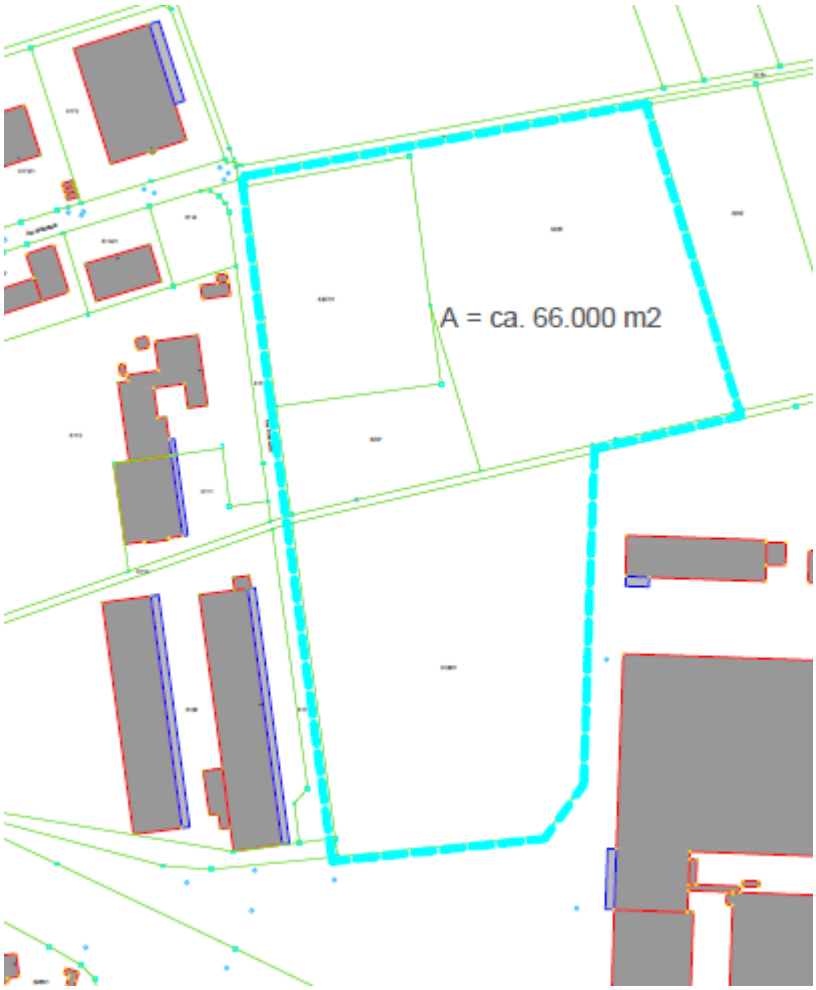
TOP 5.	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **- Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord**

Sachverhalt:
Auf den Grundstücken FlNr. 3106/1,3207, 3207/1 und 3205 der Gemarkung Uffenheim möchten ein Gewerbetrieb neu ansiedeln. Die Grundstücksverhandlungen hierfür laufen derzeit. Das Grundstück FlNr. 3205 der Gemarkung Uffenheim liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes Nord.

Um die gewerbliche Nutzung dieses Grundstückes zu ermöglichen wird die Änderung des bestehenden Gewerbegebietes Nord erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich bereits gewerbliche Bauflächen vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der vorläufige Geltungsbereich wird wie folgt vorgeschlagen:



Beschluss 1:
Nach kurzer Aussprache und ergänzender Darlegung des Sachverhaltes empfiehlt der Verwaltungsausschuss auf Antrag des Vorsitzenden, der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Gewerbegebiet Nord entsprechend der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

JA STIMMEN:	NEIN STIMMEN:
8	**0**

TOP 6.	**Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes**

Sachverhalt:
Stadtrat Endreß regt an, einen weiteren Zugang zum bestehenden Kinderspielplatz an der Willy-Brand-Straße zu schaffen. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dieser Spielplatz noch in diesem Jahr erweitert wird und einen weiteren Zugang erhalten wird.

Stadtrat Zander weist darauf hin, dass das Gelände im Bereich des Grüngutcontainer gegenüber der Kläranlage in einem sehr unordentlichen Zustand ist, da auch neben dem Container Grünabfälle abgelagert werden. Das Landratsamt wird darauf hingewiesen und um Abhilfe gebeten.

Um 14:30 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Stadt Uffenheim

Vorsitzender

Wolfgang Lampe
1. Bürgermeister

Ivonne Geißdörfer
Geschäftsstellenleiterin