

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 13.04.2021
2. Bauantrag auf Erweiterung einer Wohnung und Anbau eines Wohnhauses in der Schlierbachstraße
3. Vergabe von Planungsleistungen zur Umplanung eines Regenüberlaufs zur Umsetzung von Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung gemeindlicher Kanalbauwerke
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Hetzles Nordost zur Errichtung von vier Wohnhäusern nahe des Schlierbachs sowie Anpassung des Flächennutzungsplans
5. Erweiterung Kita Hetzles; notwendige Erdarbeiten zur Umgestaltung der Außenanlagen
6. Sanierung Gaiganzer Weg durch die Jagdgenossenschaft
7. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung
8. Informationen

## 1. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 13.04.2021

### Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.04.2021 wurde mit der Sitzungsladung versandt.

*Einwendungen bringt niemand vor. Sie wird daher genehmigt.*

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 2. Bauantrag auf Erweiterung einer Wohnung und Anbau eines Wohnhauses in der Schlierbachstraße

### Sachverhalt:

**Bauherrin:** [REDACTED]

**Bauort:** Schlierbachstraße, Fl.-Nr. 781 u. 781/4

Die Bauherrin plant ihr bestehendes Anwesen um einen erdgeschossigen Anbau eines Wohnbereichs mit Bad zu erweitern und an die bestehende Garage als Anbau ein weiteres Wohnhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss zu errichten. Die Anbauten sollen mit flachen Dächern bei etwa 5° Dachneigung versehen werden.

Das Vorhaben soll außerhalb von Bebauungsplänen, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches errichtet werden. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist auf die nähere Umgebung des Vorhabens abzustellen.

Die nähere Umgebung entspricht durch Wohnbebauung der Umgebung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Das Vorhaben ist daher zulässig, wenn es in der Umgebung eines allgemeinen Wohngebiets zulässig ist (§ 34 Abs. 2 BauGB), sich in die Umgebung einfügt sowie die Erschließung gesichert ist.

Zur Errichtung eines Wohngebäudes (Bau zu Wohnbedarfszwecken) ist das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet seiner Art nach zulässig. Beim Maß der baulichen Nutzung ist das Einfügungsgebot zu beachten. Dabei darf von der Kubatur des zukünftigen Baukörpers keine erdrückende Wirkung (Grundsatz von Belichtung, Besonnung und Belüftung) auf die benachbarten Anwesen ausgehen. Die geplanten Anbauten halten jedoch ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken. Eine erdrückende Wirkung für die Nachbarn ist von dem Vorhaben, das auf einem insgesamt über 800 m<sup>2</sup> großem Baugrundstück errichtet wird, nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Umgebung ergab eine Prüfung, dass die Umgebung vorwiegend durch Wohnhäuser geprägt ist, die mit Satteldächern eingedeckt sind, jedoch bereits Gauben und Anbauten mit flacherer Dachneigung vorhanden sind.

Die Erschließung kann durch die Schlierbachstraße hinsichtlich des Verkehres, Wasser und Kanal gesichert werden. Nachbarunterschriften sind vorhanden.

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

### **3. Vergabe von Planungsleistungen zur Umplanung eines Regenüberlaufs zur Umsetzung von Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung gemeindlicher Kanalbauwerke**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hetzles ist im Abwasserverband Schwabachtal (AVS) organisiert. Die Gemeinde Hetzles ist jedoch selbst für die technische Überwachung und Sicherstellung der wasserrechtlichen Genehmigungen der eignen Ortsanlagen verantwortlich, die an das Kanalnetz des AVS angeschlossen sind.

Die Gemeinde Hetzles ist daher eigenständig für die Regenüberläufe RÜ 11 a und RÜ 11 b in Hetzels verantwortlich, für die eine wasserrechtliche Genehmigung besteht. Für näheres hierzu wird auf die Sitzung vom 19.06.2018 verwiesen.

Mit Bescheid vom 12.02.2018 erhielt die Gemeinde eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis, aus Regenüberläufen Wasser in den Schlierbach einleiten zu dürfen.

Der Bescheid enthielt jedoch u.a. folgende Nebenverpflichtungen:

- Das RÜ 11 b ist zu einem Regenüberlaufbauwerk umzubauen; Planunterlagen hierzu sind bis spätestens 21.12.2020 einzureichen.

Eine zwischenzeitlich beantragte und vom Landratsamt genehmigte Fristverlängerung erlaubt die Klärung des Sachstandes bis zum 31.12.2021 und sieht vor, dass bis dann auch ein Antrag auf eine erneute wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden soll.

Eine fachgerechte Planung ist jedoch nur dann möglich, wenn klar ist, welche Niederschlags-Fremd- und Schmutzwassermengen tatsächlich zurückgehalten werden müssen. Der AVS hat hierzu bereits erste Daten geliefert, es verbleibt jedoch unklar, ob die vom AVS angegebene Fremdwassermenge korrekt ist, weshalb der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.01.2021 auch bereits eine Fremdwasseruntersuchung beauftragt hat.

Ebenfalls ist für eine Planung des RÜ-Umbaus die Gesamtschutzfrachtberechnung des AVS notwendig, aus der sich ergibt, wann wieviel Abwasser zu den Verbandsanlagen weitergeleitet werden kann. Die Schmutzfrachtberechnung liegt noch nicht abschließend vor. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die gemeindliche Planung zum Umbau des RÜBs und die Gesamtschutzfrachtberechnung in Wechselwirkung zueinanderstehen müssen, da sie einander teilweise bedingen. Die Schmutzfrachtberechnung kann erst dann abgeschlossen werden, wenn die Entwurfsplanungen sämtlicher Gemeinden zu allen im Verbandsgebiet erforderlichen Umbauten abgeschlossen sind.

Um den notwendigen Projektstart voranzutreiben hat die Verwaltung daher nun Angebote eingeholt, um zunächst folgendes Vorgehen durch ein Ingenieurbüro in den Weg zu leiten:

- Grundlagenermittlung und Vorplanung nach HOAI §43, 44.
- Ausarbeitung von Varianten zur baulichen Gestaltung des RÜB.
- Nachweisführung nach DWA-A 102.
- Abstimmung der Varianten mit den Genehmigungs- und Fachbehörden hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und deren Anforderungen.

- Erstellung einer Kostenschätzung als Grundlage für weitere Planungsleistungen nach HOAI.

Nach einer Abfrage liegen der Gemeinde hierzu nun drei Angebote vor. Der nach Auffassung der Verwaltung wirtschaftlichste Anbieter bietet seine Leistungen hierbei nicht nach HOAI, sondern in einer nach den erwarteten Arbeitsstunden kalkulierten Angebot an. Bei deutlich höherem als dem erwarteten Zeitaufwand werden die weiteren Leistungen nach zusätzlichem Stundenaufwand verrechnet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei positiver Beschlussfassung wird der Gemeinderat entsprechende Haushaltsmittel im Haushalt 2021 bereitstellen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt den wirtschaftlichsten Anbieter die GAUL INGENIEURE GmbH aus Nürnberg zu Ingenieurdienstleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines hydraulischen Nachweises sowie einer Sanierungsplanung für das RÜ 11 b nach Angebot vom 09.02.2021 hinsichtlich der Leistungsphasen 1-2 zu derzeit erwarteten Kosten von 9.396,24 € brutto.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

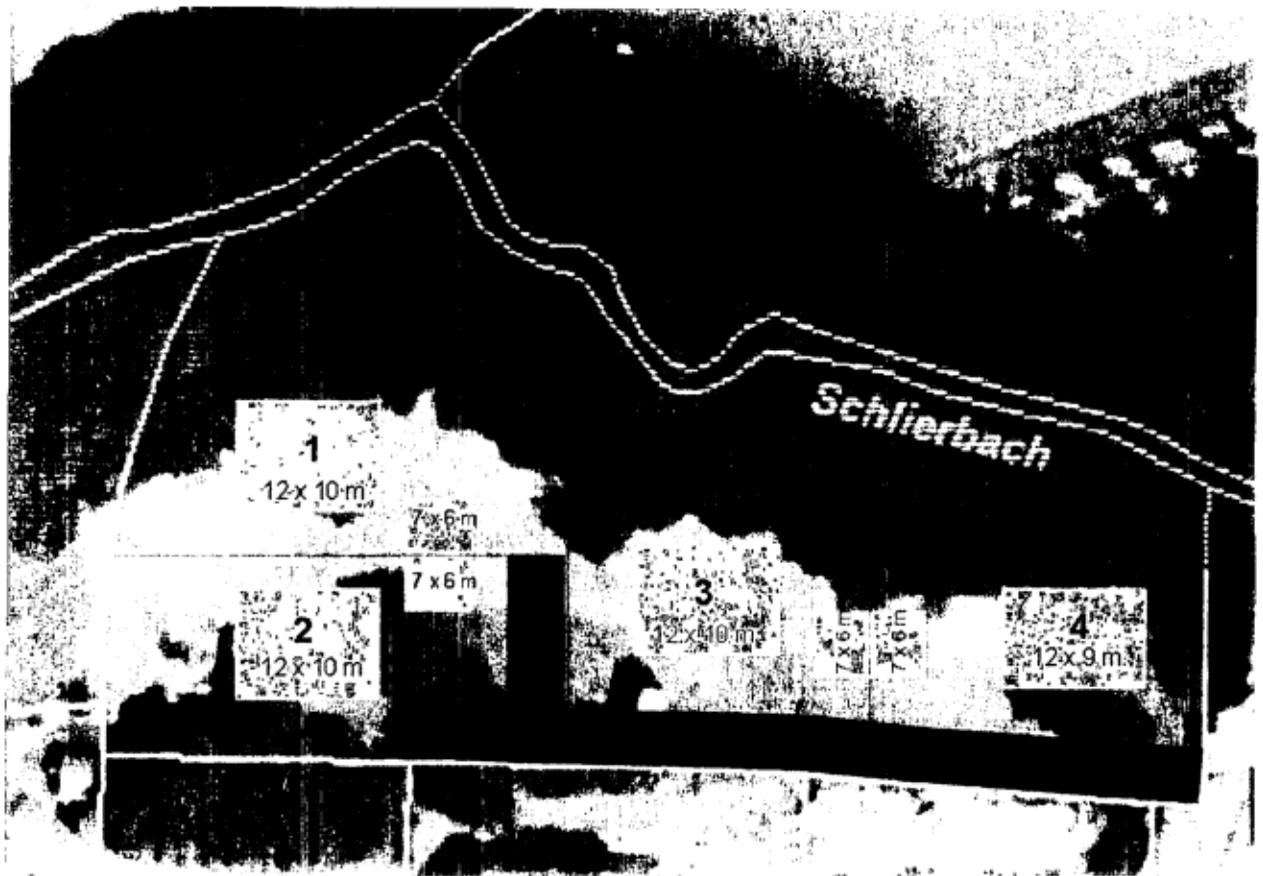
#### **4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Hetzles Nordost zur Errichtung von vier Wohnhäusern nahe des Schlierbachs sowie Anpassung des Flächennutzungsplans**

##### **Sachverhalt:**

**Bauinteressent:**

**Planbereich: Fl.-Nr. 804 Gemarkung Hetzles**

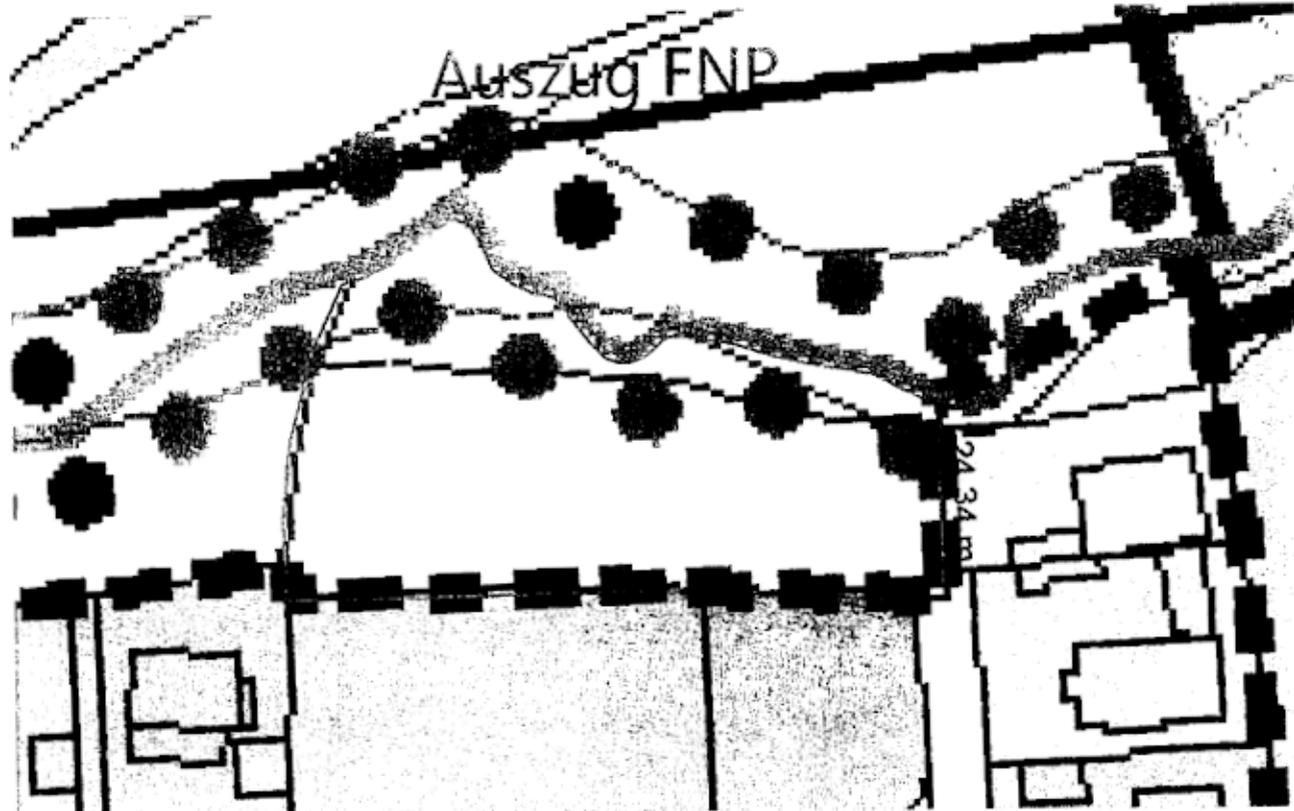
Der Antragsteller begehrt die Änderung des Bebauungsplans Hetzles Nordost, sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans, um vier Zweifamilienhäuser auf dem Plangebiet errichten zu können. Die umfangreiche Beantragung des Antragstellers wurde dem Gremium vorab zur Sitzungsvorbereitung übersendet und umfasst im Wesentlichen folgende Idee, die ja nach planerischer Notwendigkeit angepasst werden soll:



Baurechtlich handelt es sich bei dem Planbereich derzeit um einen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die geplanten Wohnbauvorhaben aktuell unzulässig sind und nur nach der beantragten Überplanung des Gebiets verwirklicht werden können.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wäre hier eine **Anpassung des Flächennutzungsplans** und zusätzlich eine **Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hetzles-Nordost** notwendig. Es wären demnach zwei aufwändige Verfahren zu führen, die im Regelfall etwa 2-3 Jahre bis zum Abschluss benötigen. Um zu mindestens die Kosten externen Planer und Gutachter für das Privatprojekt für die Gemeinde neutral zu halten, müsste mit dem Privaten eine Kostenübernahme vereinbar werden. Die Kosten fallen unabhängig vom Gelingen oder dem Scheitern des Projekts an.

## Auszug FNP



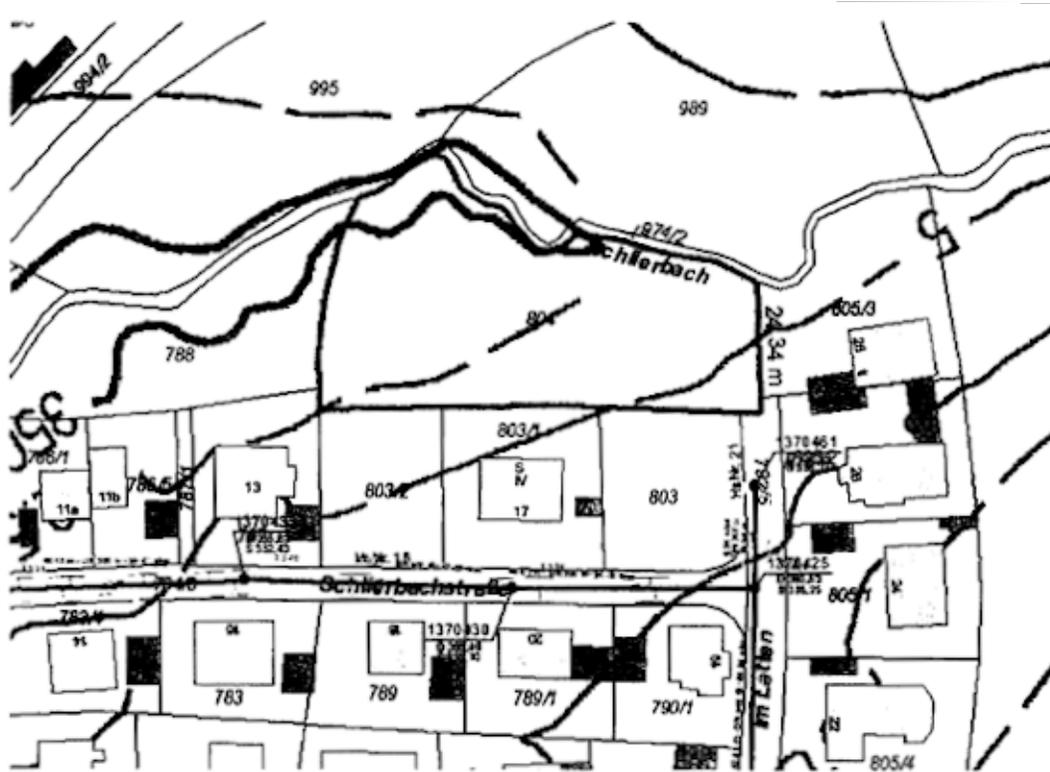
Die Einfahrtsmöglichkeit in den Bereich ist kritisch zu sehen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) empfiehlt eine Breite von 6 m für Stadtstraßen. Die Bundesanstalt für Straßenwesen geht dagegen von einem Mindestmaß für Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr - unter der Voraussetzung eines geringen Schwerverkehrsanteils - von mindestens 4,50 m aus. Relevant wird die Straßenbreite in den Abwägungen zur Sicherheit der Verkehrsanbindung und der Ver-/Entsorgung des Gebiets bei Postanlieferung, Müllabfuhr, Feuerwehr und dergleichen.

Hier besteht derzeit ein Nadelöhr von ca. 4,8 m. Zum aktuellen Zeitpunkt bleibt unklar, ob dies als ordnungsgemäße Zufahrt ausreicht, hier wird maßgeblich auch der Einfahrtswinkel eine Rolle spielen.



Ein weiteres Problem stellt die Abwasserbeseitigung dar. Der nächste Schacht (DN 300) liegt im Letten und hat ein **Schachttiefe von 356,25 m** ü.N.N. Das Gelände der **Fl.-Nr. 804** liegt jedoch abschüssig zum Schlierbach und liegt nach den vorliegenden topografischen Karten tiefer bei einer **Geländehöhe von 355 m bis 350 m**. Der Bauinteressent hat hier angeregt, dass eine Abwasserbeseitigung durch eine Hebeanlage oder mittels Kleinkläranlagen erfolgen könnte; hierzu wäre ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt und WWA (ggf. Antrag auf Vorbescheid) bzw. ggf. bereits vorab eine gutachterliche Prüfung der Versicherbarkeit notwendig. Im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungsplanänderung ist jedoch bereits vorab die Erschließung und damit auch das Wasserrecht auf seine generelle Machbarkeit zu prüfen.

Nach der aktuell geltenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Hetzles ist jedes Anwesen im Ortsteil Hetzles, dem der Anschluss an die Kanalisation zumutbar ist an die gemeindliche Kanalisation gebühren- und beitragspflichtig anzuschließen. Sollte die Erschließung mittels Kleinkläranlagen erfolgen, müsste ggf. auch eine Anpassung der Entwässerungssatzung erfolgen.

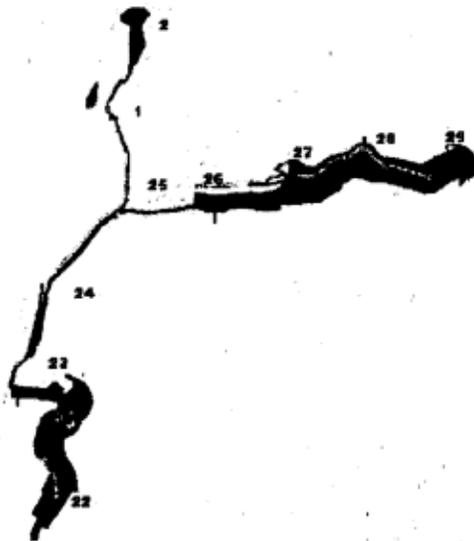


Die Topografie wäre auch bei einer Planung so zu berücksichtigen, dass trotz dem steilen Gelände sichergestellt ist, dass ebene Bauparzellen entstehen und ein Absacken des Grunds für die bestehenden Grundstücke im Baugebiet Hetzels-Nordost ausgeschlossen ist. **(Bodengutachten & Berücksichtigung bei der Planung)**

Als weiteres Planungshindernis besteht der Schlierbach.

Ein im Rahmen des Hochwasserbeseitigungskonzepts erstelltes **Gewässerentwicklungskonzept** sieht am Bach einen **15-20 m breiten Randstreifen für Auwald und Gewässerbegleitgehölz** vor, der über den herkömmlichen 10 m Gewässerrandstreifen - der als Bauverbotszone gilt - hinausgeht. Nach Ermittlung der Hochwassergefahrenstellen aus dem bestehendem Hochwasserschutzkonzept ist nicht zu erwarten, dass das Grundstück aufgrund seiner Hanglage von Hochwasserauswirkungen betroffen ist. Auch ist das Grundstück nicht für etwaige Bauten zur Verwirklichung des Hochwasserschutzkonzepts vorgesehen.

# Ausschnitt GEK



Ebenfalls zu beachten ist, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Für jeden Quadratmeter versiegelte Fläche sind - gewichtet nach ihrer Wertigkeit - demnach Ausgleichs-Quadratmeter zur Aufwertung einer anderen Freifläche einzubringen, wobei die Fläche über Jahrzehnte zu pflegen und zu erhalten ist. Die hier überplanten Flächen liegen zwar außerhalb des FFH Gebiets „Kopfeichen und Quellen am Hetzleser Berg“ jedoch noch im Bereich des zugehörigen Naturumfelds und werden voraussichtlich als vergleichsweise hochwertig einzustufen sein. Der Plan des Antragstellers die Bauverbotszone zum Schlierbach als Ausgleichsfläche zu nutzen, dürfte voraussichtlich fehlgehen, da die Flächen dann im Wesentlichen nur erhalten würden und keine ökologische Aufwertung stattfindet, welche die neuversiegelte Fläche durch geplanten Häuser und Zuwegungen ausgleicht. Eine konkrete Aussage hierzu kann jedoch erst nach Bewertung durch einen Grünordnungsplaner erfolgen. Der Bauherr hat in seiner Vorplanungsskizze jedoch versucht bestehende Bäume zu erhalten.

Anscheinend allein vom „Hörensagen“ zu einer etwaigen Planung ging der Gemeinde bereits jetzt ein anonymes Schreiben zu, in dem anscheinend Hetzleser Bürgern sich gegen eine Zerstörung dieses Naturbereichs wenden und die ökologische Bedeutung des Bereiches betonen. Im Rahmen einer Bauleitplanung wäre daher voraussichtlich mit Bürgereinwendungen zu rechnen, die auf den Naturschutz abzielen.

Da eine einzelne Privatperson keinen gesetzlichen Anspruch auf eine Bauleitplanung geltend machen kann, besteht für den Gemeinderat die Möglichkeit vergleichsweise formlos eine Grundsatzentscheidung darüber zu treffen, ob die Gemeinde zusammen mit dem Antragsteller eine entsprechende Planung verwirklichen will.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und befürwortet die Überplanung der Flächen im skizzierten Umfang und beschließt eine entsprechende Bauleitplanung anzustreben.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt mit dem Antragsteller eine Kostenvereinbarung zur Übernahme der Planungskosten mit dem Antragsteller vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen sowie Angebote bei geeigneten Planungsbüros zur Vergabe der Planungsleistungen einzuholen.

**Abstimmungsergebnis: 1 : 12**

#### **5. Erweiterung Kita Hetzles; notwendige Erdarbeiten zur Umgestaltung der Außenanlagen**

##### **Sachverhalt:**

Zum Zeitpunkt der Ladung erfolgte die Angebotseinholung je nach Eingang der Angebote kann eine Beschlussfassung oder eine Beschlussfassung über die grundsätzliche Durchführung der Maßnahme erfolgen.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat ermächtigt den Bürgermeister einen Direktauftrag an ein geeignetes Unternehmen bis zu 9.850,-€ netto zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

#### **6. Sanierung Gaiganzer Weg durch die Jagdgenossenschaft**

##### **Sachverhalt:**

Der Ladung beigefügte Lageplan verdeutlicht dem Gremium die kürzlich aufgeworfene Frage der Lage der Gemarkungsgrenzen zwischen der Gemeinde Hetzles und Effeltrich.

Der Bürgermeister wird hier mit den Jägern über Sanierungsmöglichkeiten sprechen, die dem Gemeinderat vorgestellt werden.

#### **7. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung**

##### **Sachverhalt:**

Hier ist nichts bekannt zu geben.

#### **8. Informationen**

##### **Sachverhalt:**

- Anfrage eines Interessenten über „Bauland“ zum pachten. Der Interessent könnte sich vorstellen bei Vorhandensein von passenden Flächen im Gemeindegebiet sich selbst mit dem Konzept eines „Heise-Hauses“ [www.heisehaus.de](http://www.heisehaus.de) bei uns nieder zu lassen. Der Gemeinderat tauscht sich aus und berät sich über diese Idee des Anfragenden um ein Stimmungsbild einzuholen und sieht eine denkbare Möglichkeit zum Schließen von Baulücken. Sieht als Gemeinde jedoch wenig Handlungsmöglichkeit hier fördernd einzuwirken. Nach Abfrage dieses Stimmungsbilds wird der Bürgermeister auf der Webseite der Gemeinde über diese Möglichkeit informieren.
- Ein Bauantrag von [REDACTED] für einen Vorhaben im Baugebiet An der Schule wurde in der Sitzung vom 23.03.2021 bereits behandelt und nach Ablehnung durch Gemeinderat und Landratsamt (zu viel versiegelte Fläche) nun so umgeplant, dass es im Genehmigungs-

freistellungsverfahren behandelt und gemäß Art. 58 Abs. 2 Bayerische Bauordnung vom Baugenehmigungsverfahren freigestellt werden konnte. Der neu vorgelegte Entwurf entspricht nun gänzlich den Ausführungen des Bebauungsplans. Gem. § 8 Abs. 1 Nr. 5 lit. a) der Geschäftsordnung war die Freistellung vom Bürgermeister in eigener Zuständigkeit zu erklären, der das Gremium hierüber informiert.

- Die Baustellenumleitung in Hetzles zu den Maßnahmen des Breitbandausbaus waren teils suboptimal und führen zu Irritationen bei den Verkehrsteilnehmern. Nachdem Verkehrsteilnehmer teils zu enge, nicht ausgeschilderte Alternativrouten genutzt haben, soll es bei diversen Anwesen zu Schäden gekommen sein.
- An den Bürgermeister wurde die Bitte einen Spielplatz für Jugendliche und nicht nur für Kinder zu errichten. Im Baugebiet an der Schule wird dies im Gremium jedoch für weniger geeignet erachtet, ggf. kann eine Verwirklichung an einem anderen Ort in Betracht kommen.
- Das Landratsamt plant die Personalverwaltung der Wertstoffhöfe auf die Gemeinden abzuwälzen. Die Müllentsorgung ist dabei grundsätzlich eine Kreislaufaufgabe. Der Landkreis sieht bei den Personalkosten jedoch Einsparpotenzial auf Risiko der Gemeinde. Das Gremium sieht zwar das Risiko einer Schließung des Wertstoffhofes, will aber zunächst auf den Landkreis zur Überdenkung der Planung einwirken.

Ende der Sitzung.