

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Reckendorf am 21.10.2020**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- . Aufnahme eines Tagesordnungspunktes
- 1. Durchführung von erforderlichen Ortseinsichten
 - 1.1. Ortseinsicht Obermannsdorf - Pachtvertrag
- 2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., Bauantrag zur Erweiterung der Kindertagesstätte um eine Kinderkrippe auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232/62 der Gemarkung Reckendorf; Johanniterstraße 1
 - 2.2. Müller Cathrin und Christian; Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohnhausanbaus zu gewerblicher Nutzung und Änderung der Dachform auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232/7 der Gemarkung Reckendorf, Geracher Weg 5
 - 2.3. Hornung Marco, Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 360 der Gemarkung Laimbach, Zeitzenhofer Str. 1
- 3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Gemeinderat verwiesen wurden
- 4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 4.1. formlose Voranfrage Seitenbachstr. 4

Um 19:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Manfred Deinlein die Sitzung des des Bau- und Umweltausschusses Reckendorf.

Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 14.10.2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil

- . **Aufnahme eines Tagesordnungspunktes**

Beschluss: 7 : 0

Aufnahme des Tagesordnungspunktes öffentlich 2.3

1. Durchführung von erforderlichen Ortseinsichten

1.1. Ortseinsicht Obermannsdorf - Pachtvertrag

Es wurde eine Ortseinsicht der Fl.Nr. 194, der Gemarkung Laimbach, durchgeführt. Eine Entscheidung soll im Gemeinderat gefällt werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1. Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., Bauantrag zur Erweiterung der Kindertagesstätte um eine Kinderkrippe auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232/62 der Gemarkung Reckendorf; Johanniterstraße 1

Die Mitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte um eine Krippengruppe. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breitenacker I – 1. Änderung“:



Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Da es sich aber um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO handelt, ist ein Genehmigungsverfahren nicht möglich (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzungen sind vollständig gegeben, daher kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. zur Erweiterung der Kindertagesstätte um eine Krippengruppe auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 262/62 der Gemarkung Reckendorf, Johanniterstraße 1, zu.

2.2. Müller Cathrin und Christian; Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohnhausanbaus zu gewerblicher Nutzung und Änderung der Dachform auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232/7 der Gemarkung Reckendorf, Geracher Weg 5

Die Mitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung der ehemaligen Arztpraxis zu einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232/7 der Gemarkung Reckendorf, Geracher Weg 5. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geracher Weg“ sowie der dazugehörigen 3. Änderung.



Nutzungsänderungen sind nur dann verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist durch die Lage am Geracher Weg und durch die entsprechenden Anschlüsse des Gebäudes gesichert.

Grundsätzlich werden zwar alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, die neue Nutzung als Gewerberäume verstößt aber zunächst gegen die Baunutzungsverordnung. Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die darin zulässigen Nutzungen sind in § 4 der BauNVO geregelt:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die neue Nutzung kann keiner der zulässigen Nutzungen zugeordnet werden. Einerseits fällt die aktuell geplante Nutzung als Tattoo-Studio nicht unter die Nr. 2, andererseits ist die beantragte Nutzung als gewerbliche Fläche weit gefasst, sodass zukünftig auch andere mögliche Nutzungen nicht unter die Nr. 2 fallen.

Die beantragte Nutzung ist daher gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 NVO als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ einzustufen. Diese Betriebe können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wurden von den Antragstellern gestellt. Aufgrund der erforderlichen Ausnahme ist kein Genehmigungsverfahren möglich. Eine solche Ausnahme wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geracher Weg“ bisher noch nicht erteilt.

Darüber hinaus teilen die Antragsteller mit, dass das Dach des Anbaus im Jahr 1985 entgegen der damaligen Genehmigung als Satteldach ausgeführt worden war. Die Dachform soll faktisch nicht verändert, aber durch die neue Genehmigung auch rechtlich abgesichert werden.

Für die gewerbliche Nutzung werden auf dem Grundstück zwei Stellplätze nachgewiesen. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Reckendorf stimmt dem Bauantrag von Frau Cathrin Müller und Herrn Christian Müller zur Nutzungsänderung der bisherigen Praxisräume zu gewerblicher Nutzung sowie der geänderten Dachform auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 232/7 der Gemarkung Reckendorf, Geracher Weg 5, zu. Die beantragte Abweichung zur Nutzung als sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb im Allgemeinen Wohngebiet wird erteilt.

2.3. Hornung Marco, Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 360 der Gemarkung Laimbach, Zeitzenhofer Str. 1

Der Vorsitzende erklärte, warum Herr Hornung den Antrag noch einmal der Gemeinde vorzulegen hat. Weiterhin erklärte er, dass lediglich die geplante landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle nun vollständig auf der Fl.Nr. 360 der Gemarkung Laimbach errichtet wird.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Reckendorf stimmt den Bauantrag von Herrn Marco Hornung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück der Gemarkung Laimbach, Fl.Nr. 360 vorbehaltlich der Privilegierung des Vorhabens zu.

3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Gemeinderat verwiesen wurden

4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

4.1. formlose Voranfrage Seitenbachstr. 4

Herr Deinlein informierte den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass der Eigentümer des Anwesens Seitenbachstr. 4 beabsichtigt das Anwesen umzubauen eventuell sogar abzureisen und ein neues Wohnhaus zu errichten. Im Kommunalen Denkmalkonzept der Gemeinde Reckendorf ist das Wohnhaus als erhaltenswert/ortsbildprägend aufgenommen. Des Weiteren lies der Vorsitzende die Einschätzungen von Herrn Etterer (Heimatspfleger) und Frau Reichert vor.

Stellungnahme Herr Etterer:

Um eine Stellungnahme zum Abriss des Hauses Seitenbachstraße 4 abgeben zu können bedarf es der weiteren Bearbeitung der KDK und von Herrn Dr. Gunzelmann.

Das Ergebnis liegt mir noch nicht vor.

Falls ein Abschluss bekannt ist, teile mir diesen bitte mit.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Etterer
Altbürgermeister
und Heimatpfeleger

Stellungnahme Frau Reichert

Sehr geehrter Herr Deinlein,

die Einstufung "erhaltenswert ortsbilprägend" und die im Datenblatt angegebene Datierung vertreten wir weiterhin.

Über die Seitenbachstraße verlief möglicherweise in mittelalterlicher Zeit der Eingang von Süden in das Dorf. Außerdem ist es der direkte Weg von Süden zur Baunachfurt. Im Umfeld von Seitenbachstraße 11 und 12 lässt sich ein früher Siedlungspunkt vermuten, wenn davon ausgegangen wird, dass das heutige Reckendorf im Verlauf der Jahrhunderte aus verschiedenen Zentren zusammengewachsen ist. Dies zu untermauern, wären jedoch tiefergehende Untersuchungen notwendig (Frau Waschka).

Das Haus Seitenbachstraße 4 ist eines der letzten Häuser, die in ihrer Eingeschossigkeit noch an die alte Struktur des Ortes erinnern. Wir können derzeit nur nach dem äußeren Augenschein urteilen und dementsprechend die Datierungen vornehmen. Auch haben wir das Gebäude nicht von der Hofseite gesehen, da wir auf die Einsichtnahme vom öffentlichen Grund beschränkt sind. Allein das erhaltene Kreuzstockfenster im Westgiebel lässt bereits einen bauzeitlichen Erhaltungszustand vermuten.

Um sicher zu gehen bzw. für weitere Informationen, empfehlen wir eine Begehung, die im Austausch mit einem anderen Objekt gerne über die angebotenen vertieften Untersuchungen erbracht werden kann.

Bzgl. des städtebaulichen Aspekts insbesondere im Falle eines Abbruchs, möchte ich sie gerne an Frau Werthmann verweisen (Modul 2 und ISEK).

Mit freundlichen Grüßen
Christiane Reichert

Christiane Reichert M.A.
Stadt&Denkmalpflege
Stazinäriweg 8
96050 Bamberg
Tel. 0951 / 55 272

Beschluss: 4 : 3

Dem Antragsteller wird empfohlen, eine gebäudeerhaltende Lösung gemeinsam mit dem Denkmalschutz zu suchen. Auf die bestehenden Fördermöglichkeiten des Denkmalschutzes und des kommunalen Leerstandmanagements wird hingewiesen.

Der Vorsitzende:

Deinlein
Erster Bürgermeister