

Gemeinde Langerringen



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

vom 4. September 2025
im Gemeindezentrum St. Gallus

Vorsitz:

Bürgermeister Marcus Knoll

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Langerringen ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Wolfgang Hirschner
Lukas Bucher
Tobias Erhart
Herbert Graßl
Ralph Maier
Gregor Rager
Herbert Rogg
Barbara Rösner
Herbert Rupprecht
Karl Schaffner
Klaus Tochtermann
Thomas Vogt

Bemerkung:

Entschuldigt

Stefan Baur
Irmgard Betten
Enno Hörsgen
Dr. Andreas Rohrer

Öffentliche Sitzung

1. Aufstellung Bebauungsplan "Keltenfeld IV" der Gemeinde Hurlach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
2. Genehmigung von Bauvorhaben
 - 2.1 Anbau und Umnutzung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus, Flur Nr. 164, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Str. 30 a
 - 2.2 Änderung der Grundstückszufahrt, Flur Nr. 205, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Str. 55
3. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 06.06.2024
4. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.08.2025
5. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

Öffentliche Sitzung

1. **Aufstellung Bebauungsplan "Keltenfeld IV" der Gemeinde Hurlach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Die Gemeinde wird als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren der Gemeinde Hurlach zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hurlach Keltenfeld IV“ beteiligt.

Der Vorentwurf der Planzeichnung mit Textteil und Begründung und Umweltbericht sind im RIS als Anlage beigefügt.

Ziel der Planung ist mit dem Bebauungsplan „Keltenfeld IV“ die Aktivierung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Wohngebietsbebauung am nordöstlichen Ortsrand mit Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Geplant sind etwa 14 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie ein kleines Mehrfamilienhaus mit einer Begrenzung auf 5 Wohnungen.

In der 11. rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Hurlach ist das innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünland bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das neue Wohngebiet wird östlich der bestehenden Bebauung an der Angerstraße und Viehweide entstehen.

Aufgrund der Lage des Wohngebietes sind aus Sicht der Verwaltung Belange und Interessen der Gemeinde Langerringen durch die Planung nicht berührt bzw. betroffen.

Diskussionsverlauf:

Nach Erläuterung des Sachverhalts durch den Vorsitzenden ergeben sich auf Nachfrage keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass durch die Bauleitplanung der Gemeinde Hurlach Belange nicht berührt bzw. betroffen sind. Eine Stellungnahme der Gemeinde Langerringen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

2. **Genehmigung von Bauvorhaben**

2.1 **Anbau und Umnutzung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus, Flur Nr. 164, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Str. 30 a**

Sachverhalt:

Bauantrag zum Anbau und Umnutzung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus, Flur Nr. 164, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Str. 30 a

Beantragt sind der Anbau und die Umnutzung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus. Die Garage wird zu Wohnraum (Büro), die Terrasse für das Obergeschoss wird als Wintergarten in den Wohnraum integriert und an der Westseite wird auf der gesamten

Gebäudelänge das Erdgeschoss erweitert. Das Obergeschoss (westlich) in einer Fläche von ca. 3,95m x 4,00m erweitert, die darunterliegende restliche Fläche wird als Balkon für das Obergeschoss ausgebildet. Die beiden Anbauten werden jeweils mit einem flachen Pultdach gebaut. Für den geplanten Bau sind vier Stellplätze notwendig. Diese sind jeweils auf dem Grundstück dargestellt.

Einige im Plan dargestellten An- und Umbauten sind bereits erfolgt, wurden ursprünglich jedoch nicht genehmigt. Diese wurden hier ergänzt. Die Bemaßungen des Gebäudes im Bauantrag stimmen nicht mit den tatsächlichen Gebäudemmaßen überein. Im Bauantrag ist der Bestand 12,99m x 9,74m groß. Nach Vermaßung der Verwaltung des Bestandsgebäudes in den GIS-Daten 13,40m x 10,65m. Des Weiteren ist die Südansicht neu fehlerhaft.

Die Erschließung erfolgt über die Flur Nr. 164/4. Das Grundstück liegt nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese gesicherte Erschließung ist bisher nicht nachgewiesen. Eine Dienstbarkeit wurde nicht vorgelegt. Die geplante gesicherte Erschließung über das Grundstück Flur Nr. 164/4 ist über einen drei Meter breiten Weg eingezeichnet ohne Schleppkurven. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (Engstelle zwischen Gebäude und westliche Grundstücksgrenze Flur Nr. 164/4) bestehen von der Verwaltung Zweifel im Hinblick auf eine einfache technische Nutzung der dargestellten Erschließung mittels dem eingezeichneten Geh- und Fahrrecht.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und ist danach aus Sicht der Verwaltung zulässig, denn es fügt sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Abstandsflächen sind nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Maßnahmen zur Herstellung notwendiger bzw. zur Änderung bestehender Grundstückszufahrten (insbesondere Gehweganpassungen/-anhebungen) im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung. Die neu geplanten Anbauten sind mit einem Pultdach ausgeführt. Diese geplante Gestaltung und Ausführung mit Pultdach wird jedoch nicht im Innenentwicklungskonzept empfohlen und widerspricht diesem. Das Grundstück wird jedoch nicht direkt von der Schwabmühlhauser Straße erschlossen, sondern über ein Drittgrundstück. Der neue westliche Anbau (bisherige Terrassenüberdachung) ist von der Straße nur eingeschränkt sichtbar. Die bereits bestehende Überdachung der Terrasse (bisher ungenehmigt) der Obergeschosswohnung durch den Wintergarten ersetzt. Dieser neue Anbau verändert unwesentlich die Ansicht des bisherigen Bestandes. Der neu geplante Anbau auf der Westseite des Hauses wird voraussichtlich aufgrund der Lage und des bestehenden Baumbestandes vom Ortsteil Westerringen aus voraussichtlich nicht sichtbar sein.

Ebenso ist Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird. Ein Entwässerungsplan ist nicht beigelegt.

Da Zweifel auf die tatsächlich technische Nutzbarkeit der Erschließung, sowie fehlerhafte Angaben des Gebäudebestandes im Bauantrag eingereicht sind schlägt die Verwaltung daher vor, das gemeindliche Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag nicht zu erteilen. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, mit den Bauherren Kontakt aufzunehmen bezüglich den Gestaltungsempfehlungen zum Innenentwicklungskonzept.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich, ob die Pläne mit den richtigen Maßen des Bauvorhabens nochmals vorgestellt werden. Der

Vorsitzende erklärte hierzu, dass er davon ausgehe. Voraussetzung hierfür sei aber natürlich, dass die Pläne angepasst und die Gemeinde seitens des LRA erneut zu Stellungnahme am Verfahren beteiligt werde. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die vorgelegte Baugenehmigung zum Anbau und Umnutzung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus, Flur Nr. 164, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Straße 30 a wird entsprechend der fehlenden und unrichtigen Angaben nicht erteilt. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Bauherren Kontakt aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

2.2 Änderung der Grundstückszufahrt, Flur Nr. 205, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Str. 55

Sachverhalt:

Nachträgliche Genehmigung der geänderten Grundstückszufahrt für das Anwesen Flur Nr. 205, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Straße 55

Beim bestehenden Anwesen Schwabmühlhauser Straße wurde eine neue Grundstückszufahrt über den Bergweg angelegt. Die bisherige Grundstückszufahrt über die Schwabmühlhauser Straße soll zurückgebaut werden.

Im Zuge verschiedener Gespräche wurde zugesichert, dass der vormals rechtmäßig errichtete Zaun für das Anwesen, mit den Stabmattenschutz aus Kunststoff in einer Höhe von 1,80m entsprechend der beiliegenden Zeichnung des Eigentümers nach den Vorschriften der inzwischen gültigen Einfriedungssatzung vom 25.04.2024 umgebaut wird. Der Stabmattenschutz aus Kunststoff wird entfernt und der Stabmattenzaun auf 1,40 (inkl. Sockel) erniedrigt. Auf einer Länge von nicht mehr als 6 m darf der Zaun eine Höhe von bis zu 2 m behalten. In der Anlage ist eine Darstellung des neuen Zaunes vom Eigentümer beigelegt.

In der Vergangenheit kam es allerdings immer wieder zu Missverständnissen bezüglich der Vorgehensweise und zudem war zwischenzeitlich die Entwässerung der neu geschaffenen und befestigten Zufahrtsfläche an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen, bis seitens der Verwaltung der Rückbau des Anschlusses durchgesetzt wurde.

Die Verwaltung empfiehlt nun dem Gremium, Herrn 1. Bürgermeister Marcus Knoll zu ermächtigen, die Genehmigung der Grundstückszufahrt zu erteilen, sobald der Zaun entsprechend der Einfriedungssatzung und der beiliegenden Zeichnung zurückgebaut wurde und die Entwässerung der neu hergestellten Anlagen auf dem Grundstück (Zufahrt bzw. Abstellflächen) durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgt.

Diskussionsverlauf:

Nach den Ausführungen des Vorsitzenden ergeben sich auf Nachfrage keine weiteren Fragen aus dem Gremium. Frau Müller-Gerner beantragt sich zu dem Sachverhalt äußern zu dürfen. Der Gemeinderat hat einstimmig per Beschluss das Rederecht an Frau Müller-Gerner erteilt.

Frau Müller-Gerner führt nochmals den Sachverhalt ausführlich aus. Es ergeben sich aus den Ausführungen allerdings keine neuen Aspekte und auf Nachfrage des Vorsitzenden auch weiteren Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

Das Gremium ermächtigt, Herrn 1. Bürgermeister Marcus Knoll die Genehmigung der geänderten Grundstückszufahrt zum Anwesen „Schwabmühlhauser Str. 55“ über den Bergleweg zu erteilen, sobald der Zaun entsprechend der Einfriedungssatzung und der beiliegenden Zeichnung zurückgebaut wurde und die Entwässerung der neu hergestellten Anlagen auf dem Grundstück (Zufahrt bzw. Abstellflächen) durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 06.06.2024

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine Fragen oder Änderungswünsche aus dem Gremium.

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 06.06.2024 wird anerkannt und genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.08.2025

Sachverhalt:

Die öffentliche Niederschrift wird bis 02.09.2025 nachgereicht.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine Fragen oder Änderungswünsche aus dem Gremium.

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 07.08.2025 wird anerkannt und genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

Sachverhalt:

./.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

Um 19:26 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Langerringen



Marcus Knoll
Vorsitzender



Jantzen
Schriftführer/in