

Beginn: **16.00 Uhr**
Ende: **18.25 Uhr**

Niederschrift

über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 18. Februar 2014 im Sitzungssaal des Rathauses in Eggolsheim

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass die Mitglieder des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses ordnungsgemäß geladen wurden und die Mehrzahl anwesend und stimmberechtigt war. Der Marktgemeinderat war somit beschlussfähig. Gegen die vorgesehene Tagesordnung und die Art der Ladung wurden keine Bedenken erhoben.

Die Tagesordnung sah folgende Punkte vor:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
- 1.1 Bauantrag Regina und Willi Maier, Bammersdorf
Bauvorhaben: Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle
Bauort: Fl.Nrn. 569/1, Gemarkung Bammersdorf
- 1.2 Bauvoranfrage Christian Saffer, Unterstürmig
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Bauort: Fl.Nr. 41, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 1a)
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 14.01.2014 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
- 3.1 Bauantrag Sabrina Popp und André Schmelzer, Forchheim
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Bauort: Fl.Nr. 1362/14, Gemarkung Kauernhofen (Schustermarkter 2)
- 3.2 Bauantrag Andrea Hubert, Trailsdorf
Bauvorhaben: Neubau eines Betriebsgebäudes für Eventgastronomie
Bauort: Fl.Nr. 2375/41, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 10a)
- 3.3 Bauantrag Adelheid und Hartmut Marscheider, Bammersdorf
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Bauort: Fl.Nrn. 590/1 u. 589/7, Gemarkung Rettern (Am Baumgarten 1)
- 3.4 Bauantrag Anja und Marcus Krämer, Weigelshofen
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport
Bauort: Fl.Nr. 285/1, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 33a)
- 3.5 Bauantrag Stefan Sponsel, Neuses
Bauvorhaben: Neubau einer Lagerhalle
Bauort: Fl.Nr. 652/1, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz
- 3.6 Bauvoranfrage Reiner Endres, Forchheim
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses
Bauort: Fl.Nr. 590, Gemarkung Rettern (Am Baumgarten 3)
- 3.7 Antrag Peter Birke auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelcarports mit Satteldach und seitlich abgeschlossenem Geräteschuppen
Bauort: Fl.Nr. 697/3, Gemarkung Rettern (Am Sand 8)
4. Antrag Johann Birkel, Weigelshofen auf Erteilung einer Erstaufforstungserlaubnis auf dem Grundstück Fl.Nr. 1228, Gemarkung Weigelshofen
5. Wünsche und Anfragen

Anwesende Beratungsberechtigte:

Gesetzliche Mitgliederzahl: 11, davon anwesend: 9

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Marktgemeinderäte:

Dorothea Göller

Arnulf Koy

Christian Peter Kopanske

Josef Arneth

Monika Dittmann

Helmut Amon

Stephan Amon

Stefan Rickert

Ortssprecher:

Uwe Rziha

Abwesende Beratungsberechtigte:

Entschuldigt:

Matthias Meurers

Irmgard Heckmann

Wolfgang Tuffner

Stefan Lunz

Nicht entschuldigt:

Schritfführer:

Robert Huber,

Thomas Hüppe (nichtöffentlicher Teil)

Weitere Anwesende:

Presse: FT, NN

Zuhörer: 6

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen

1.1 Bauantrag Willi Maier, Bammersdorf

Bauvorhaben: Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle

Bauort: Fl.Nrn. 569/1, Gemarkung Bammersdorf

Der Antragsteller hat im Bereich des Aussiedlerhofes bereits im vergangenen Jahr eine landwirtschaftliche Gerätehalle im verfahrensfreien Rahmen (100 m² Nutzfläche) errichtet. An diese Gerätehalle soll jetzt eine weitere Halle mit einer Länge von 16 m in Ost-West-Richtung angebaut werden. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliches Vorhaben grundsätzlich privilegiert. Der Aussiedlerhof genießt Bestandsschutz. Bei Erweiterungsvorhaben ist aber auch die bestehende Umgebung zu berücksichtigen. Das Vorhaben orientiert sich Richtung Wohngebiet „Am Brunnenfeld“. Es ist möglich, dass sich durch das Bauvorhaben der Immissionsschwerpunkt verlagert. Dies muss vom Landratsamt beurteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Eggolsheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben unter dem Vorbehalt, dass sich bei der immissionsrechtlichen Prüfung durch das Landratsamt Forchheim keine Verschlechterung der Bestandssituation gegenüber den vorhandenen Baugebieten ergibt.

Abstimmung: 9:0

1.2 Bauvoranfrage Christian Saffer, Unterstürmig

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Bauort: Fl.Nr. 41, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 1a)

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem oben genannten Grundstück im rückwärtigen Bereich der Eggerbachstraße in Weigelshofen. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück, das über einen bereits vermessenen Weg, der im Gemeinschaftseigentum der beiden Anlieger ist, erschlossen werden kann. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim als Mischgebiet ausgewiesen. Daher ist die Bebauung grundsätzlich vorstellbar. Voraussetzung ist die Sicherstellung der Erschließung des Grundstückes über die Eggerbachstraße und die Zustimmung zum Baulandmodell des Marktes Eggolsheim. Diese liegt bereits vor. Gemäß den eingereichten Unterlagen sind Erschließung und Zufahrt über das Wegegrundstück Fl.Nr. 41/1, Gemarkung Weigelshofen vorgesehen. Dazu wurde bereits im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens eine entsprechende Vereinbarung mit dem Miteigentümer geschlossen, die dem Antrag beigelegt ist.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB unter der Voraussetzung der schriftlichen Zustimmung zum Baulandmodell des Marktes Eggolsheim und der gesicherten privaten Erschließung des Vorhabens über die Eggerbachstraße auf Kosten des Bauwerbers.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim sind einzuhalten.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Abstimmung: 9:0

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 14.01.2014 (ö.T.)

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses wurde allen Mitgliedern des Bauausschusses zugesandt. Bedenken gegen die Niederschrift wurden nicht erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Abstimmung: 9:0

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag Sabrina Popp und André Schmelzer, Forchheim
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Bauort: Fl.Nr. 1362/14, Gemarkung Kauernhofen (Schustermarter 2)

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes im Baugebiet „Kauernhofen Nord-West“. Gemäß Bauantrag sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das geplante Bauvorhaben erforderlich:

„1. Kniestock 75 cm statt max. 50 cm

Begründung:

Durch den höheren Kniestock wird eine bessere Ausnutzung der Grundfläche im Dachgeschoss erreicht.

2. Garagendach mit Flachdach statt Satteldach

Begründung:

Der Stauraum im Satteldach der Garage wird nicht benötigt. Aus wirtschaftlichen Gründen soll das Satteldach nicht ausgeführt werden.

3. Die zulässige Traufhöhe, die max. zulässige Auffüllung sowie die max. Höhe OKFFBEG über dem natürlichen Gelände wird überschritten

Begründung:

Die Überschreitungen ergeben sich aus dem vorhandenen Geländeverlauf und der höher als das Baugrundstück liegenden Straße. Eine Überflutung des Erdgeschosses bei Starkregenfällen soll verhindert werden.“

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kauernhofen, Nord-West“ wird zugestimmt. Der Errichtung eines Flachdaches auf der Garage wird mit der Auflage zugestimmt, dass das Flachdach begrünt wird.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Abstimmung: 9:0

3.2 Bauantrag Andrea Hubert, Trailsdorf

Bauvorhaben: Neubau eines Betriebsgebäudes für Eventgastronomie **Bauort: Fl.Nr. 2375/41, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 10a)**

Das Bauvorhaben befindet sich auf einem der vom Markt Eggolsheim veräußerten zwei Baugrundstücke im Gewerbegebiet Eggolsheim, Büg-Süd. Auf den beiden Grundstücken sollen von der Antragstellerin zwei Gebäude errichtet werden. Das östliche, zur Staatsstraße 2244 gerichtete Gebäude kann im Genehmigungsverfahren behandelt werden. Für das vorliegende Vorhaben ist eine Baugenehmigung erforderlich, da eine Befreiung von den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim erforderlich ist: Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben werden entlang der seitlichen Stichstraße zum GWE-Gebäude angelegt.

Da es sich bei der Seitenstraße um eine untergeordnete Sackgasse handelt, könnte dem Vorhaben ggf. zugestimmt werden.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet ausschließlich Schmutzwasserentsorgung vorweist. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dies bezieht sich auch auf die vorgesehenen neuen Stellplätze. Das Wasser darf nicht der Straße zugeleitet werden.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Abstimmung: 9:0

3.3 Bauantrag Adelheid und Hartmut Marscheider, Bammersdorf

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage **Bauort: Fl.Nrn. 590/1 u. 589/7, Gemarkung Rettern (Am Baumgarten 1)**

Dieses Vorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.01.2014 behandelt. Entgegen der Bauvoranfrage wurde das Vorhaben im Obergeschoss verändert. Da die Dachterrasse von Osten sichtgeschützt sein soll, wurde hier ein Arbeitsraum angebaut. Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung aller erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rettern, Am Raschenweiher“ bzw. der Gestaltungssatzung wird zugestimmt. Eine Zufahrt des Grundstücks von der Kreisstraße wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Abstimmung: 8:1

3.4 Bauantrag Anja und Marcus Krämer, Weigelshofen

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport

Bauort: Fl.Nr. 285/1, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 33a)

Dieses Bauvorhaben wurde bereits mehrfach im Rahmen verschiedener Bauvoranfragen behandelt. Zuletzt hat sich der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 01.03.2011 mit dem Vorhaben befasst. Dabei wurde beschlossen, dass die Stellung des Gebäudes aus städtebaulichen Gründen entlang der Baulinie und giebelständig zur Eggerbachstraße erfolgen soll. Die Forderung nach der Baulinie bei der Planung nicht ganz eingehalten, da an der Straße ein Carport errichtet werden soll. Das Gebäude ist daher mit einem Abstand von 6 m zur Straße geplant. Die Forderung nach der giebelständigen Bauweise wurde erfüllt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung und der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim sind für das Vorhaben erforderlich und beantragt:

„Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

1. Gestaltungssatzung § 4 (3) Kniestock max. 50 cm
2. Gestaltungssatzung § 5 (1) Dachaufbauten
3. Stellplatz- und Garagensatzung § 4 (4) Stauraum vor Carports min. 3 m

Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung:

- Zu 1. Kniestockhöhe 1,50 m
- Zu 2. Einzelne Schleppgaube 5,00 m breit
- Zu 3. Stauraum 0,00 m

Begründung

Allgemein:

Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um ein Grundstück im Ortskern. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist es im Landesentwicklungsplan gewünscht, im innerörtlichen Bereich nachzuverdichten und Baulandreserven zu mobilisieren. Um auf beengtem Raum (hier auch noch Bauland im Grundstück) trotzdem einen lebenswerten Wohnraum zu schaffen, sind Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Zu 1.)

Um ausreichend Wohnraum zu schaffen, ohne das Gebäude in den Grundflächen wachsen zu lassen, ist es notwendig den Kniestock zu erhöhen.

Zu 2.)

Um gut nutzbare Innenräume im Dachgeschoss zu erreichen ist eine breitere Gaube geplant. Diese ist zwar breiter als die zulässigen 1/3 der Gesamtbreite des Daches, jedoch deutlich schmaler als die Summe der möglichen Dachaufbauten.

Zu 3.)

Um das verbleibende Gartengrundstück nicht weiter zu verringern, ist es notwendig den Stauraum vor dem Carport um 3 m zu verringern. Aus Sicht des Antragstellers ist hier der Verkehrssicherheit des öffentlichen Straßenraums noch genüge geleistet, da die Sichtdreiecke von min. 1,50 m eingehalten werden.“

Die Situation der Zufahrt wurde von den Antragstellern bereits mit der Straßenbaubehörde am Landratsamt besprochen. Daraufhin wurde wegen der notwendigen Sicht zur Straße auf das angebaute Nebengebäude verzichtet und die seitliche Verkleidung des Carports zurückgenommen. Mit gesondertem Schreiben vom 13.02.14 wurden die erforderlichen Befreiungen nochmals ausführlich vom Architekten und den Antragstellern mit der besonderen beengten Lage des Grundstücks im Innenortsbereich um am Bach begründet.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.

2. Der Erteilung der erforderlichen und beantragten Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird aufgrund der vorliegenden beengten Situation und dem einzuhaltenden Abstand zum Bach zugestimmt. Der Erteilung der beantragten Befreiung von den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung auf Verkürzung des Stauraumes kann aus Gleichbehandlungs- und Sicherheitsgründen nicht zugestimmt werden.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Abstimmung: 9:0

3.5 Bauantrag Stefan Sponsel, Neuses

Bauvorhaben: Neubau einer Lagerhalle

Bauort: Fl.Nr. 652/1, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz

Herr Sponsel beantragt den Neubau einer Lagerhalle am Wehr in Neuses. Dazu hat der Markt Eggolsheim den Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Danach kann das Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden. Um das Gebäude auf dem relativ schmalen Grundstück sicher anfahren zu können, ist der Anbau des Vorhabens an die nördliche Grenze vorgesehen. Gemäß Flächennutzungsplan ist im nördlichen Bereich Ausgleichsfläche vorgesehen. Da es sich hier um eine öffentliche Bedarfsfläche im Eigentum des Marktes Eggolsheim handelt, erscheint eine formelle Übernahme der Abstandsflächen nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9:0

3.6 Bauvoranfrage Reiner Endres, Forchheim

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses

Bauort: Fl.Nr. 590, Gemarkung Rettern (Am Baumgarten 3)

Die Planung des Bauvorhabens ist bereits so weit fortgeschritten, dass ein formeller Bauantrag eingereicht werden konnte. Das Vorhaben ist im neuen Baugebiet „Rettern, Am Raschenweiher“ geplant. Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Kauernhofen kommend. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von min. 45° vor. Der Antragsteller beabsichtigte ursprünglich, ein zweigeschossiges Gebäude mit flachem Dach zu errichten. Die jetzt geplante Variante mit steilem Satteldach und einem Kniestock von 1,00 m kann, unter Bezug auf das bereits genehmigte Vorhaben auf dem Nachbargrundstück, akzeptiert werden.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rettern, Am Raschenweiher“ bzw. der Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Abstimmung: 9:0

3.7 Antrag Peter Birke auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelcarports mit Satteldach und seitlich abgeschlossenem Geräteschuppen
Bauort: Fl.Nr. 697/3, Gemarkung Rettern (Am Sand 8)

Herr Birke plant die Errichtung eines Doppelcarports mit Satteldach und angebautem Geräteschuppen im Bereich seines Anwesens in Rettern, im Baugebiet „Im Anger“. Das Vorhaben ist grundsätzlich verfahrensfrei. Da es jedoch über die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen im Norden und Osten hinausragt, sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Fundamente wurden bereits vor einigen Jahren hergestellt. Entlang der Straße im Nordwesten bleibt ein geringer Abstand aufgrund der vorhandenen Böschung erhalten. Da die Baugrenzüberschreitungen vergleichsweise gering sind, kann der Erteilung der Befreiungen zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmung: 9:0

4. Antrag Johann Birkel, Weigelshofen auf Erteilung einer Erstaufforstungserlaubnis auf dem Grundstück Fl.Nr. 1228, Gemarkung Weigelshofen

Herr Birkel beantragt die Aufforstung einer Teilfläche seines Grundstückes. Die Gesamtfläche beträgt 2.322 m². Davon soll eine Teilfläche von ca. 1.800 m² mit Laubwald aufgeforstet werden. Im nördlichen Bereich besteht ein landwirtschaftliches Gebäude, das bestehen bleiben soll.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Vorhaben. Die dauerhaft durchgängige Befahrbarkeit des angrenzenden gemeindlichen landwirtschaftlichen Weges ist sicherzustellen.

Abstimmung: 6:3

5. Wünsche und Anfragen

5.1 Westlicher Parkplatz am Bahnhof Eggolsheim

Die Deutsche Bahn AG, Bereich Netz hat mitgeteilt, dass der Markt Eggolsheim diesen Bereich anmieten könnte. Mietpreis pro Monat wäre für 650 qm ein Preis in Höhe von 0,25 €/qm.

5.2 Durchgang zwischen Schule und Eggerbach-Halle

Dieser gepflasterte Bereich war bisher mit einem Pfeiler versehen, der die Durchfahrt blockiert. Dieser Pfeiler ist wieder einzusetzen. Motorisierter Fahrverkehr soll in diesem Bereich nicht erfolgen.

5.3 Verbesserung des Fahrbelages im Bereich der Schulstraße

Hierzu sollte ein Kostenvoranschlag zur Verfüllung der Zwischenräume in einem Seitenstreifen eingeholt werden.

5.4 Lindnergebäude

In der nächsten Sitzung soll der Sachstand hinsichtlich aller abgeschlossenen Versicherungen mitgeteilt werden. Da das Gebäude eine erhebliche Wertsteigerung erfahren hat, ist eine ausreichende Versicherung dringend notwendig.